

Velkommen til

Smiebakken 5 A, 6103 Volda

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Smiebakken 5 A
6103 Volda

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 250 000,-
Omkostninger	kr	82 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1990
BRA/BRA-i	111 / 102 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Martin Grodås Alnes
Eiendomsmegler

+47 920 30 027
martin.alnes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Smiebakken 5 A, 6103 Volda

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 459 og 1/4 andel i Gnr.20. Bnr 440 i Volda kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 250 000,-
Omkostninger	kr	82 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 351 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 81 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 82 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 185,- pr. år 2026
Prognose for eiendoms gebyrer i 2026 er følgende:
Eiendomsskatt: Kr 9.523.-
Feiegebyr: Kr 760.-
Vanngebyr: Kr 6.235.-
Avløpsgebyr: Kr 4.667.-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 324,- pr. 2026
Renovasjon blir levert av Volda og Ørsta reinhaldsverk IKS (VØR) og faktureres fire ganger i året.

Areal
BRA - i: 102 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 111 m²
TBA: 32 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport. Du har også felles parkering på realsameiet.

Tomt
Tomtestørrelse er 314 m² på eiet tomt.
Eiendommen og realsameiet/felles grunn ligger i skrånende terreng og er opparbeida med asfaltert tun/plass, forstøtningsmurer, bed/plantning, plenareal, treplattinger etc.

Det er ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein. Areala ved/rundt boligene ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker, forstøtningsmurer, altan, platting med overbygd uteplass, biloppstillingsplass. Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra byggeår, tilkobla kommunalt nett med private stikkledninger. Det er flettverksgjerde mot kommunal vei.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Byggeår
1990 ifølge takstmann.

Innhold
Eiendommen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje: Entré, vaskerom, baderom, to soverom og en åpen stue/-kjøkken løsning.

Loftetasje: Loftstue og soverom (Ikke omsøkt)

Utvendig er det carport og utvendig bod, samt veranda og markterrasse.
Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
INNVENDIG:
Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, laminat og flis. Veggene har i hovedsak tapet og malte plater. Innvendige tak og skråtak har i hovedsak panel-imitasjon og himlingsplater. Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Det er ildsted og sotluke i stue. Ildsted montert nytt i 2022, i følge eier med kleber-stein på sidene og med bake/kokemulighet. Boligen har en malt tretrapp med beisa trinn. Innvendig har boligen. malte fyllingsdører, enkelte av dørene er med lett utførelse. Malt glatt dør med glass fra stue til gang/entre. Denne døra og dør til vaskerom er i følge eier fra 2020.

VÅTROM:
Bad:
Badet er i hovedsak fra byggeår. Badet er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis, malt strietapet på veggene, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med servantinnredning,speil med overlys, veggskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Vaskerom:
Vaskerom/sluse i hovedsak fra byggeår. Rommet har flislagt gulv,sokkeflis, malt strietapet på vegger, himlingsplater i tak. Rommet erinnreda med vaskekar med 1-greps blandebatteri, opplegg forvaskemaskin. Innreda med benkeplate og benkeskap/skuffer, samtoverskap. Plass for fryseskap.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har platetopp og steikeovn montert i innredningen. Det er montert koketopp for gass, to punkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran i bod carport ved varmtvannstank.
Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

- Boligen har mekanisk ventilasjon, vegg- og vindusventiler. Avtrekksvifte på kaldloft.

- Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Eier opplyser at det er innlagt "Tussa-fiber" i boligen etter eier kjøpte boligen.

- Det er sikringsskap i gang/entré med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er varmekabler på bad.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Halvpart av tomannsbolig med beliggenhet på Heltne. Eiendommen har kort avstand til Voldaportalen med matvarebutikk og restaurant. Fra eiendommen er det kort vei til både skoler og barnehage, samt sjukehus.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserutefra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
UTVENDIG:
Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har saltak i trekonstruksjon. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Nye stigetrinn forfeier i metall i følge eier montert ca 2022. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. PVCvindumed 3-lags glass i stue fra 2020. Takvindu med 2-lags glass. Boligen har overmalt lakkert ytterdør med 2-lags glass. Altandør i PVC med 3-lags glass, i følge eier er denne fra 2020. Malt glatt dør mellom vaskerom og carport. Malt glatt dør til bod i carport, m/katteluke.

Altan på sørside er utført i trekonstruksjon med terrassebordsgulv på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting på terreng med delvis overbygd uteplass. Terrassebordsgulv på bjelkelag. Overbygg med vegger i bindingsverk, liggende bordkledning. Sperretak, lekter, lysplater som taktekking. Deler av overbygget er avdelt til ei hagebod.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.09.1990 med følgende anmerkninger:

1.Stakekum på kloakkleidning må monterast.

2.Taknedløp må førast inn på drensleidninga før sandfangkum.

3.Det må utvisast varsemd ved tilbakefylling mot mur. Massene som nyttast må vere slik at veggane ikkje tek skade korkje av tele, masse - eller vasstrykk.

4. Ein må sjå til at overflatevatnet vert forsvarleg leidd bort frå bustaden. Terrenget skal ha fall frå husveggen i ein avstand på minst 2 meter. Alternativt kan fallet leggast langsetter bygget.

Jf. byggforskriftene kap. 41:321.

5.Pipa må forlengast over yttertaket.

Jfr. byggforskriftene kap. 49:3 og vedlagte kopi av vedtekter for Volda kommune vedkomande stigehald for feiar.

6. Husværet må innehalde brannsløkkingsutstyr anten i form av brannsløkkingsapparat eller ved slangesom rekk alle rom. Hageslange kan nyttast om kran og slange haldast frostfri, alternativt lausslange med hurtigkopling.

Jf. byggforskriftene kap. 31:4.

7.Avkjørsla må opparbeidast i samsvar med vedlagde skisse med kommunen sin norm for slike. Når det gjeld fellesarealet i tunområdet må dette godkjennast spesielt med omsyn til biloppstillingsplassar og bortleiing av overflatevatnet.

8. Snøfangarar må monterast der snø eller is frå bygninga sitt tak kan rase ned mot område med ferdsel.

9. Carporten må ferdigstillast med gasstett dør mot bustaden.

Ovannemnde arbeid må utførast straks og seinast innan 1. desember 1990.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom bygge godkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Dette gjelder bl.a. (loftetasjen er ikke omsøkt, det er laget dør mellom carport og bod. Vaskerom er godkjent som bod iht. byggetegningene).

Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel (sammenslåing av boenheter og eventuelt endring av brannskille) er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig

Utvendig er det oppført en terrasse med delvis overbygd uteplass i 2022, dette er ikke innmeldt til kommunen.

Oppvarming
Det er varmekabler på baderommet, du har også varmepumpe og vedovn i stuen.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Eiendommen har fått energimerket D (Gul)
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber i boligen.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet og det foreligger ingen restriksjoner på dette.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Boligen ligger under reguleringsplan for Endring Bakken , med plan-ID 1988002 . Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse med følgende delarealer:

Delareal 314 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan med føresegner ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen ligger under ommundelplan for tidlegare Volda kommune med plan ID: 2016005 og dealarealer:

Delareal 315 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB192

Delareal 315 m
BestemmelseOmrådenavn#14
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, samt vei med privat vei gjennom realsameiet.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 850 327,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 401 306,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Borghild Bjørdal

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1402
Dato: 16.03.1990
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen er tilknyttet et realsameie bestående av felles utendørsareal mellom husene i Smiebakken 5 (ca. 227 kvm). Selger bekrefter at sameiet ikke har faste kostnader, men at det ved behov, enkelte vintre, leies inn ekstern brøyting mot vederlag.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 18 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.000,-
Fotograf kr. 5.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Storetind)
- Fotograf (Svein Olav Humberset v EFKT)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 07-01-2026 av Karl Anders Bjørdal i Storetind takst og rådgiving AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
"Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Loft er innreda etter byggeår, i 2006 jf. opplysninger fra eier. Det er tilliggende carport med gjennomgang/sluse til bolig, bod i framkant. Altan og terrasse på terreng, delvis overbygd. Overflater fra byggeår og seinere fornyelser, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår. Det er gjort en rekke oppgraderinger i åra etter 2020. Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og 3, jf. gjennomgang i rapport."

Takstmann sin kommentar til areal:
"Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert. Det er opplyst at tidligere eier innreda loftet i 2006. Det kommer ikke frem i eiendomsrapport/matrikkelopplysninger om dette er søkt om og godkjent. Slike endringer er søknadspliktige, anbefaler ta kontakt med kommunen for å avklare."

Følgende konstruksjoner har fått TG3:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

Følgende konstruksjoner har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Andre tomteforhold

Resterende konstruksjoner har fått TG1 i takstmann sin rapport.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Ja
Takstmannen fann fuktmerker på eit krypkott, i området rundt takvinduet. Lufting/ventilering bør forbetrast.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Skifta stovevindu, 2stk., og verandadør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
? Ja
Det eine vinduet på hovudsoveromet er vanskeleg å åpne.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av delvis overbygd terasse/ gapahuk, med reiskapsbod under same taket.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Egset Ventilasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kjøkkenvifte og fornying av ventilasjonskanal til våtrom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Aasebø og Ulvestad Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Sunde
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peisomn.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Har bygd gapahuk med terrasse i hagen.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Tidlegare eigar innreidde loftet i 2006.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
? Ja
Har mottatt tilstandsrapport frå taktsmann.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 07.01.2026
- Egenerklæring datert 31.01.2026
- Energiattest datert 04.02.2026
- Oversiktskart
- Reguleringsplan
- Matrikkelbrev
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Byggetegninger
- Tinglyste erklæringer

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Martin Grodås Alnes
Eiendomsmegler
Telefon: 920 30 027
Epost: martin.alnes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Søre Sunnmøre
Besøksadresse: Gymnasvegen 2, 6102 Volda
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




gorenje
BOSCH










5A
5B








ASTRUPTUNET I JØLSTER

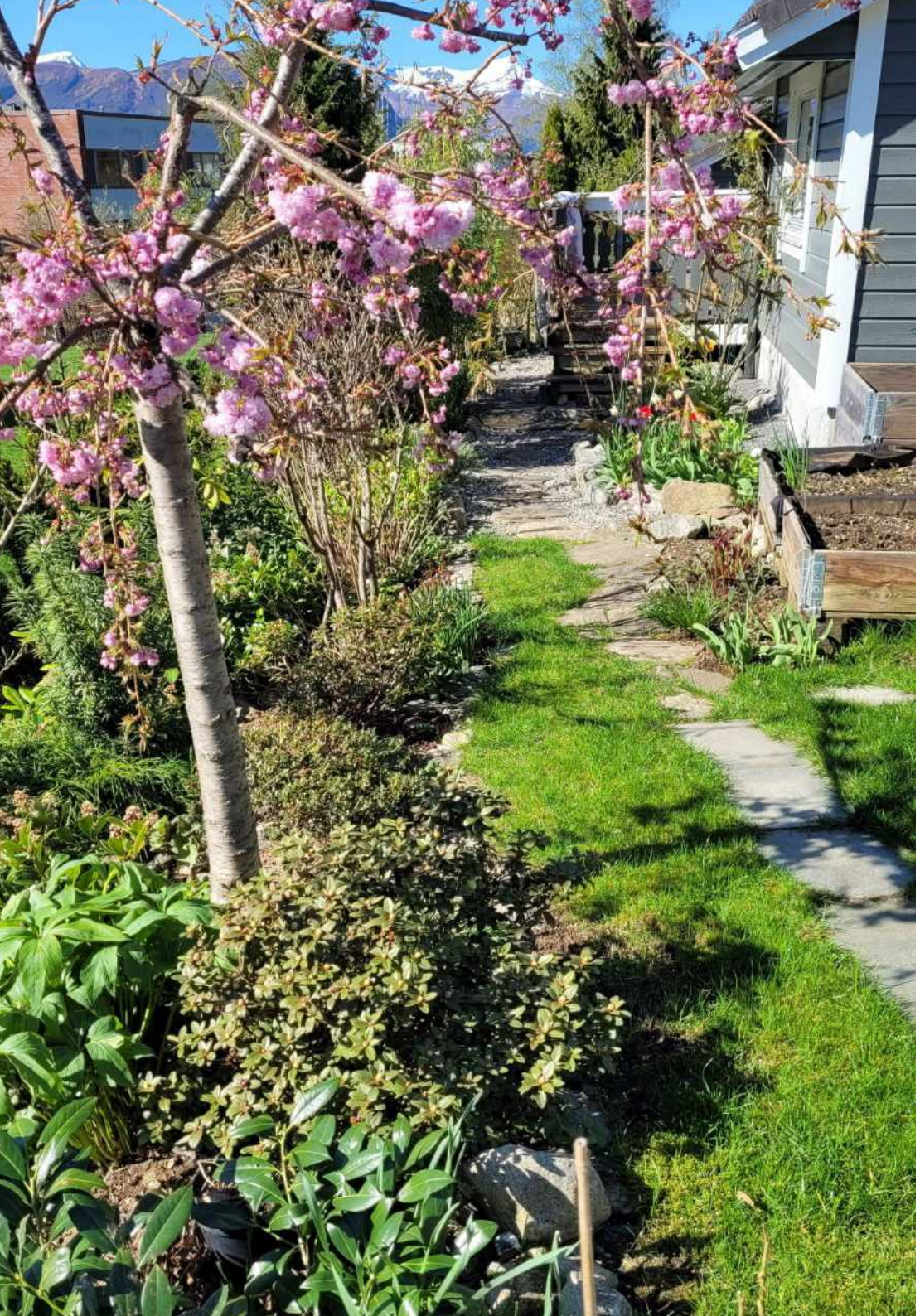

BOSCH
Milo
AJAX

























Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

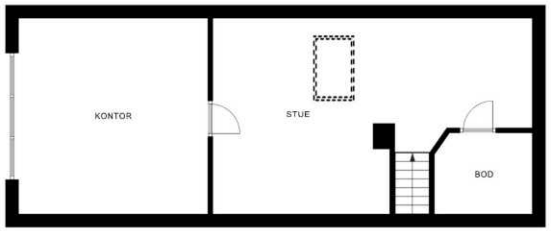
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

SMIEBAKKEN 5A

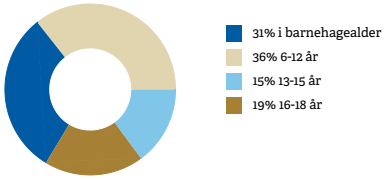
OFFENTLIG TRANSPORT

Studentheimane Linje 341	**2 min** 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	**11 min**
Ålesund Lufthavn, Vigra	**2 t 17 min**

SKOLER

Bratteberg skule (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	**13 min** 1 km
Øyra skule (1-7 kl.) 372 elever, 27 klasser	**15 min** 1.3 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 319 elever, 24 klasser	**13 min** 1.1 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	**19 min** 1.6 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	**14 min** 11.2 km

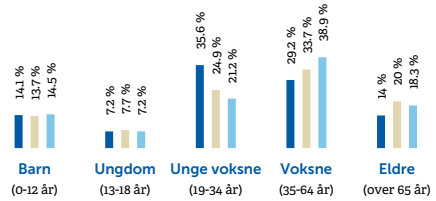
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Heltne	673	641
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Oppigarden barnehage (1-5 år) 55 barn	**6 min** 0.5 km
Trollsletta barnehage (1-5 år) 22 barn	**10 min** 0.9 km
Røysmarka studentbarnehage (1-5 år) 29 barn	**13 min** 1.1 km

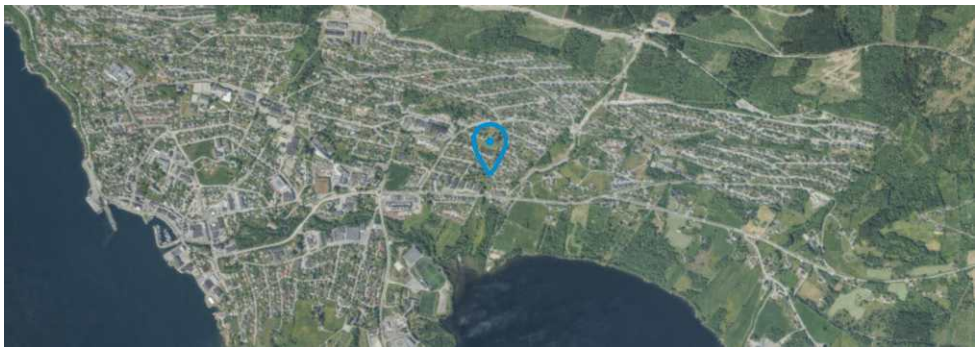
DAGLIGVARE

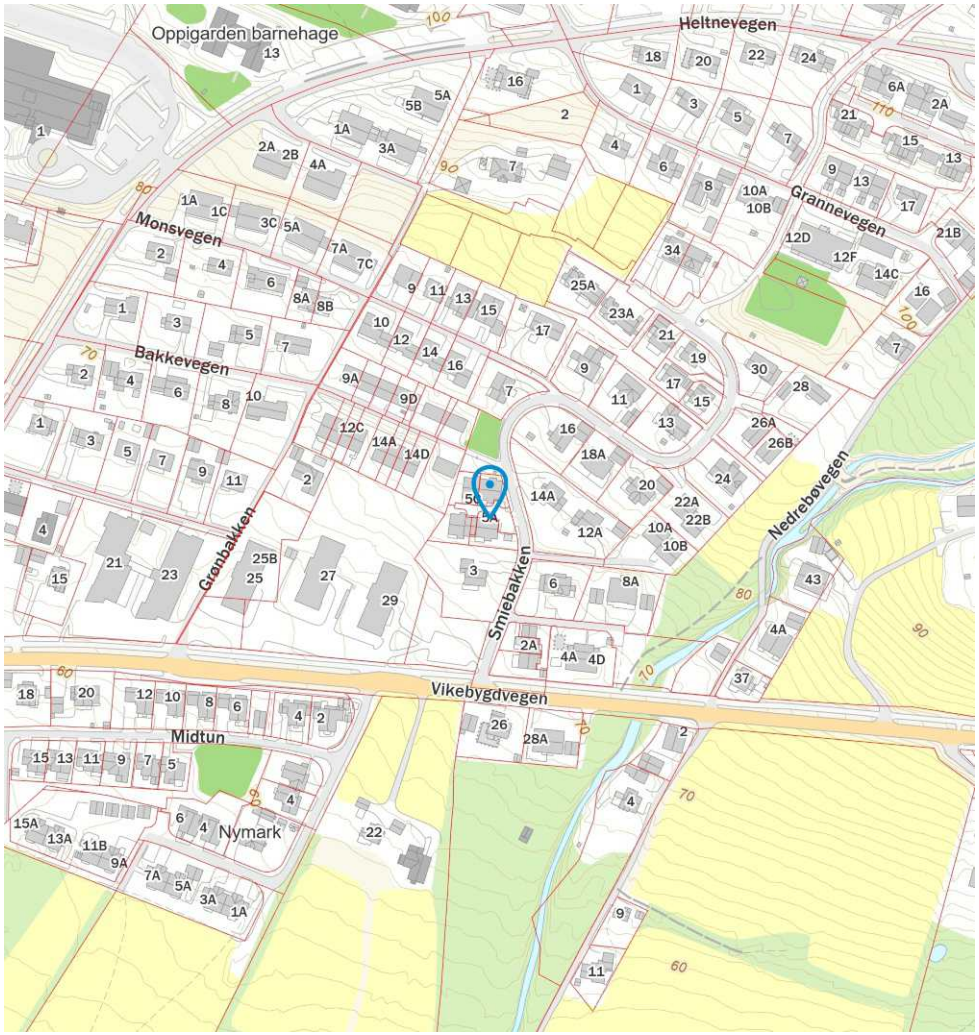
Kiwi Volda	**7 min**
Spar Volda	**9 min**

SPORT

Årneset sandvolleyallbane Sandvolleyball	**7 min** 0.6 km
Volda stadion Ballspill, fotball	**10 min** 0.9 km
Family Sports Club Volda	**18 min**
InterPadel Voldahallen	**19 min**

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





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

enova

Energiattest



Adresse	
Smiebakken 5A, 6103 VOLDA	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256072**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10219396**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **459**
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 **1990**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,49 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 637 kWh**



Smiebakken 5A, 6103 VOLDA

Detaljering

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

Smiebakken 5A, 6103 VOLDA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Tilstandsrapport

møretakst

Tomannsbolig

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA

VOLDA kommune

gnr. 20,20, bnr. 459,440, snr. 0,0

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1261 **Referansenummer:** FY3948

Foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

møretakst NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

møretakst

Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278

Norsk takst

møretakst

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Loft er innreda etter byggeår, i 2006 jf. opplysninger fra eier. Det er tilliggende carport med gjennomgang/sluse til bolig, bod i framkant. Altan og terrasse på terreng, delvis overbygd.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår. Det er gjort en rekke oppgraderinger i åra etter 2020.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og 3, jf. gjennomgang i rapport.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har saltak i trekonstruksjon. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.
Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Nye stigetrinn for feier i metall i følge eier montert ca 2022. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. PVC-vindu med 3-lags glass i stue fra 2020. Takvindu med 2-lags glass.

Boligen har overmalt lakkert ytterdør med 2-lags glass. Altandør i PVC med 3-lags glass, i følge eier er denne fra 2020. Malt glatt dør mellom vaskerom og carport. Malt glatt dør til bod i carport, m/katteluke.

Altan på sørside er utført i trekonstruksjon med terrassebordsgulv på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.
Platting på terreng med delvis overbygd uteplass.
Terrassebordsgulv på bjelkelag. Overbygg med vegger i bindingsverk, liggende bordkledning. Sperretak, lekter, lysplater som taktekking. Deler av overbygget er avdelt til ei hagebod.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, laminat og flis. Veggene har i hovedsak tapet og malte plater. Innvendige tak og skråtak har i hovedsak panel-imitasjon og himlingsplater.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Det er ildsted og sotluke i stue. Ildsted montert nytt i 2022, i følge eier med kleber-stein på sidene og med bake/kokemulighet.

Boligen har en malt tretrapp med beisa trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, enkelte av dørene er med lett utførelse. Malt glatt dør med glass fra stue til gang/entre. Denne døra og dør til vaskerom er i følge eier fra 2020.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er i hovedsak fra byggeår. Badet er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis, malt strietapet på veggene, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med servantinnredning, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Vaskerom:
Vaskerom/sluse i hovedsak fra byggeår. Rommet har flislagt gulv, sokkeflis, malt strietapet på vegger, himlingsplater i tak. Rommet er innreda med vaskekar med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin. Innreda med benkeplate og benkeskap/skuffer, samt overskap. Plass for fryseskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har platetopp og steikeovn montert i innredningen. Det er montert koketopp for gass, to punkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran i bod carport ved varmtvannstank.
Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak. Boligen har mekanisk ventilasjon, vegg- og vindusventiler. Avtrekksvifte på kaldloft.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier opplyser at det er innlagt "Tussa-fiber" i boligen etter eier kjøpte boligen.

Det er sikringsskap i gang/entré med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er varmekabler på bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein. Areala ved/rundt boligene ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker, forstøtningsmurer, altan, platting med overbygd uteplass, biloppstillingsplass.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra byggeår, tilkobla kommunalt nett med private stikkledninger. Det er flettverksgjerde mot kommunal vei.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

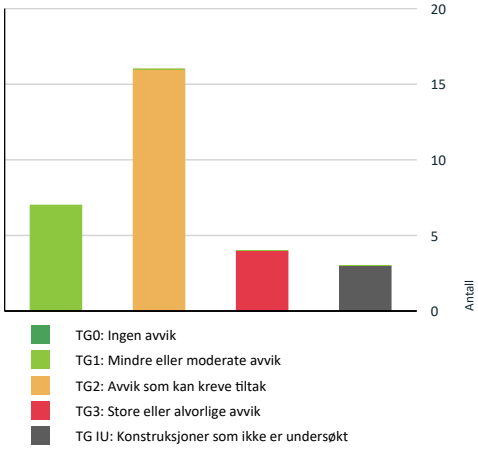
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert.

Det er opplyst at tidligere eier innreda loftet i 2006. Det kommer ikke frem i eiendomsrapport/matrikkelopplysninger om dette er søkt om og godkjent. Slike endringer er søknadspliktige, anbefaler ta kontakt med kommunen for å avklare.

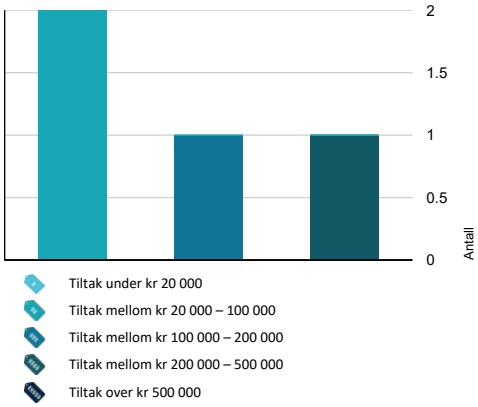
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Boligen er registrert tatt i bruk 01.10.90, jf. opplysninger fra eiendomsmatrikkel.

Anvendelse
Bolig, tilliggende carport

Standard
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Terrasse med overbygd uteplass blei bygd. Utført av eier/familie.
2021	Modernisering	Varmepumpe installert, i forbindelse med dette lagt opp ny kurs til denne og til steikeovn. Levert av Coop. El.installasjonsarbeid utført av Aasebø & Ulvestad, som også omfatta noen nye punkt på kjøkken og vaskerom, samt montering av stikkontakter etc. i stue (etter oppussing).
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning montert. Til dels utført av eier/familie.
2021	Modernisering	Overflateoppussing vaskerom, montert opp den tidligere kjøkkeninnredningsa(deler). Utført av eier/familie.
2021	Vedlikehold	Nye stuevindu og dør, utført av eier/familie.
2021	Modernisering	Overflateoppussing hovedsoverom, skyvedørsgarderobe. Utført av eier/familie.
2021	Vedlikehold	Skifta kanalvifte og kjøkkenhette ventilasjonsanlegg, samt div. deler. Egset Ventilasjon AS.
2020	Ombygging/modernisering	Skifta til malte plater stue, samt åpna opp kjøkken. Overflateoppussing med nytt gulv etc. Utført i kombinasjon av faglært og eier/familie i 2020-2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er snødekt befaringsdagen, eier har ikke meldt om kjente avvik. Tilstandsgrad ut fra type/alder.

Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Snødekte tak

TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Nye stigetrinn for feier i metall i følge eier montert ca 2022. Nedløp er ført i rør til grunn, ukjent videre rørsystem. Takrennene er uten overbånd.

Det er kaldt, opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er tegn mot vindskie til at det kan lekke fra takrenne, jf. bilde. Noen svanker i takrenner.

Jf. også alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En må undersøke nærmere ved passende værforhold og utbedre avvik, slik en sikrer god vannavledning og hindre vannskader på bygningens konstruksjoner.

Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og økt fuktbelastning på tilsluttende deler, grunnmur og fasade.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Er i følge eier malt i ca 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Boligens bordkledning er med kort avstand til terreng/underliggende flate. Det er mulig noe fukt/råte i kledningen mot terreng, stikkprøver usikre jf. kuldeperiode/værforhold.

Partier av kledningen viser tegn til værslitasje i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring ved å øke avstanden mellom bordkledning og terreng/underliggende flate. Etter nærmere undersøkelse må en vurdere om det er parti av kledning som må skiftes.

Anbefaler vask, ny vurdering, forbehandling og maling av fasader med behov.

Dette vil redusere risikoen for videre råteutvikling og fuktskader i veggkonstruksjonen, samt forlenge levetiden til kledningen.



Kontakt med grunnen, mulig råte nedre del



Værslitasje

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis tegn til værslitasje og avslitt maling på vindskier og ender. Det er også observert noe råte i vindskie ved carport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vindskier, inkludert utskifting av råteskadet treverk og overflatebehandling med maling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere svekkelse og råteskader oppstå, noe som kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak i trekonstruksjon. Ingen mulighet for inspeksjon/besiktigelse utover det som er synlig fra etasjen under takkonstruksjonen o

Tilstandsrapport

fra tilgjengelige deler av krypkott med gulv, fra luker i del øst(loftstue og soverom).

Det er undertaksplater av trefiberplater, raftepapp.

Tegninger ikke tilgjengelig befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Utvendig er det isdannelse ved takfot/i takrenne, dette er tegn til at lufting ikke fungerer optimalt.

Det er påvist fuktmerker på krypkott i området ved takvindu, flekker som indikerer mugg og det er måleindikasjon på ca 20% fuktkvoteprosent i undertaksplate. Rimfrost på undertaksplater, kan være tegn til at luftlekkasjer slik fuktig inneluft havner ut mot takkonstruksjon. På innvendig side/oppholdsrom er det fuktskjolder i overflater under takvindu.

Det er stedvis lite/ingen klaring mellom isolasjon/raftepapp og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

En bør utbedre/forbedre klaring mellom isolasjon/raftepapp og undertak, der det er tilkomst til disse, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for videre fukt- og råteskader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt takvindu og detaljer rundt dette for å avdekke årsak og omfang for parti med fukt påvist. Øvrige tilgjengelige deler må jevnlig observeres, jf. alder på taktekking og undertak.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre råte, muggvekst og konstruksjonsskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fukt/mugg påvist i området ved takvindu, samt tilstøtende konstruksjoner. På grunn av at det er begrensa innsyn til områda bak/under, er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmerker under takvindu



Fuktindikasjon trefiberplater, fuktmerke, mugg



Fuktmerker



Fuktmerker, mugg

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. PVC-vindu med 3-lags glass i stue, i følge eier fra 2020. Takvindu med 2-lags glass, påregnelig fra ca 2006 jf. opplyst tidspunkt for innredning loft.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeåret vil, på grunn av alder, kunne ha svekkelser som dårligere tetting i pakninger samt avvik etter elde og slitasje.'

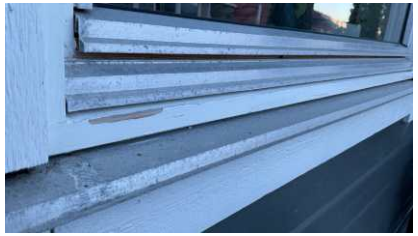
Tegn i enkelte vindu til innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kondensering: Inneluft har kondensert/gått over i vann-form mot vindu, og over tid gitt skader på malte flater/trevirke.

Vedlikehold og oppgraderinger av vindu må regnes med, skifte av enkelte vindu vil kunne bli nødvendig i tida framover.

Vindu som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre videre skader på vindua, samt økt risiko for fuktinntrenging i vindus- og veggkonstruksjon.



Soverom hoved mot nabo



Loftsvindu, fukt/råte-skade kan ikke utelukkes

TG 2 Dører

Boligen har overmalt lakkert ytterdør med 2-lags glass. Altandør i PVC med 3-lags glass, i følge eier er denne fra 2020. Malt glatt dør mellom vaskerom og carport. Malt glatt dør til bod i carport, m/katteluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdørene er med unntak av altandør fra byggeår og alder ca 35 år. Skader som punktering av glass og lignende kan være vanskelig å se, utfra alder må man regne med forekomst av slike skader, samt elde og slitasje på pakninger etc.

Punktskade dørblad bod i carport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og pakninger, spesielt med tanke på alder.

Punktskader på dørblad til bod i carport er i hovedsak kosmetisk.

Manglende tiltak med vedlikehold kan føre til unødig varmetap, og risiko for for unødig svekkelse av dørene.

Tilstandsrapport



Dør til bod i carport - skade dørblad



Oversiktsbilde, nyere altandør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på sørside er utført i trekonstruksjon med terrassebordsgulv på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.

Platting på terreng med delvis overbygd uteplass, bygd ca 2022. Terrassebordsgulv på bjelkelag, der eier opplyser at det i forkant blei fjerna jord, lagt veiduk og singla opp, med avstand til plenjorda. Den overbygde uteplassen er utført med vegger i bindingsverk, liggende bordkledning. Sperretak, lekter, lysplater som taktekking. Deler av overbygget er avdelt til ei hagebod.

Konstruksjonene og terrenget rundt er i stor grad snødekt befaringsdagen, og det anbefales å undersøke nærmere når det er snøfritt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Altanen er understøtte av søyler/punktfundament, på noen av disse er det lagt klosser for å bygge opp nivået, de har tegn til elde/slitasje. Klossene kan være tegn til at altan har blitt retta opp, det er snødekt og kontroll av fall på altandekke er ikke utført.

Det er synlige bord med tegn til værslitasje/avslitt maling

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke åpenbare tegn befaringsdagen til behov for oppretting av altan, men tiltak med oppretting/justering kan bli nødvendig, jf. klosser under.

Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning, normalt vedlikehold av terrassebord og plattingenes tilhørendes konstruksjoner må regnes med. Utskiftning av deler av terrassebord og rekkverksdeler vil kunne bli nødvendig.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde terasse



Understøttelse altan



Oversiktsbilde



Tegn til værslitasje

Carport

Det er carport i tilknytning til bolig. Betonggulv, vegger i bindingsverk, skillekonstruksjon i tak mot rom over er kledd med gipsplater, synlig trebjelke. Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt. Vannutkast/vannslange.

Det er dører til bod og vaskerom fra caport.

Bod i carport

Bod i carport med betonggulv, malte plater på vegg, himlingsplater tak.
Innreda med/plass for hyller/oppheng, fryser, varmtvannstank, rørinntak, vannkrane.

Stikkontakter og lyspunkt. Veggventil.

Bod-standard/enkel standard, uten listverk etc.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, laminat og flis. Veggene har i hovedsak tapet og malte plater. Innvendige tak og skråtak har i hovedsak panel-imitasjon og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har i hovedsak normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), men det er også avvik, for eksempel fuktskada panel-plater under takvindu

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det vil være behov for noe vedlikehold for å utbedre sår/skader, jf. nevnte punkt/bilder.

Mye av boligen er overflateoppussa de senere åra, utover enkelte påpeika punkt vil videre fornying av overflater være etter egne behov og egne ønsker, da dette i hovedsak er et estetisk forhold med lav konsekvensgrad.



Fuktskada plater under takvindu



Skjoldete overflater tak stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag.

Stikkprøvemålinger:
- 5 mm høydeforskjell over 2 meter, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet (rom over carport).
- 8mm høydeforskjell over 2 meter, og 10mm høydeforskjell gjennom rommet (loftstue).
- 3mm høydeforskjell over 2 meter, og 7 mm høydeforskjell gjennom rommet (stue/kjøkken).
- 8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet hovedsoverom).

Boligen er møblert/i bruk og målingen er gjort ved stikkprøver, det kan derfor ikke utelukkes at det i boligen er høydeforskjeller som tilsier avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ildsted og sotluke i gang/entre. Ildsted montert nytt i 2022, i følge eier med kleber-stein på sidene og med bake/kokemulighet. Det er opplyst at nytt ildsted er meldt inn til kommunen.



Oversiktsbilde

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med beisa trinn. Bruksslitasje med hakk /merker som forventa ut fra type/alder.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, enkelte av dørene er med lett utførelse. Malt glatt dør med glass fra stue til gang/entre. Denne døra og dør til vaskerom er i følge eier fra 2020.

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

Enkelte dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En må regne med justering av dører som tar i karm og utbedring av overflateavvik.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dører og karmer, samt redusert funksjonalitet.



Dør til stue, slitasje karm

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom/sluse fra byggeår, med seinere overflateoppussing som maling, montering av innredning(2021).

Rommet har flislagt gulv, sokkeflis, malt strietapet på vegger, himlingsplater i tak.

Rommet er innreda med vaskekar med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin. Innreda med benkeplate og benkeskap/skuffer, samt overskap. Plass for fryseskap. Avtrekkspunkt i tak.

Dør til carport i vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som at det ikke er tegn til membran synlig i sluk (uten klemring), ikke dokumentert/kjent tettesjikt på vegg i våtsone, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot våtrom, carport(yttervegg) og innredning uten tilkomst til veggplate.

Dte er fuktsøkt på overflater ved vaskekar og uttak for vaskemaskin, normale verdier.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår, med seinere noe overflateoppussing som maling av vegger, skifte av dusjkabinett, baderomsinnredning etc. En regne med at våtrommet i hovedsak er fra byggeår.

Badet er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis, malt strietapet på veggene, himlingsplater i innvendig tak.

Innreda med servantinnredning, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett. Avtrekkspunkt i tak.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som utenpåliggende plater bak dusjkabinett, ukjent tettesjikt vegger, åpent rundt rørgjennomføringer i servantinnredning, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Innredninger med bakplate bak dusjsone, yttervegg, anna våtrom.

Fuktsøkt i tilgjengelige overflater normale verdier.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2021 i kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har platetopp og steikeovn montert i innredningen. Det er montert koketopp for gass, to punkt, montert i benkeplate, denne har aldri vært kobla til gass eller brukt.

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med.

Årstall: 2021

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Villavent/kanalvifte på loft, jf. eget punkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran i bod carport ved varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, vegg- og vindusventiler. Avtrekksvifte på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Jf. påviste overflateavvik på innvendig side av enkelte vinduer, dette er tegn til at ventilasjonen ikke fungerer optimalt. Anbefaler rutiner for bruk av ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere gode rutiner for bruk av ventiler og ventilasjonsanlegget, slik at ventilasjonen fungerer optimalt og risikoen for overflateavvik og kondens reduseres.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikat, men ofte ca 12-15 år.

Montert 2021 i følge eier, varmepumpa er merka 2020.

Dokumentasjon: faktura fra Coop, 20.10.2020

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er anbefalt med fast tilkobling.





Andre installasjoner

Eier opplyser at det er innlagt "Tussa-fiber" i boligen etter eier kjøpte boligen.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

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.

Det er sikringsskap i gang/entré med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

Det er varmekabler på bad.

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.
   1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Som eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring 12.02.21 for det som er gjort i eiers tid(kurs for steikeovn og varmepumpe)
   Det er opplyst at loftet er innreda i 2006, det foreligge ikke samsvarserklæring for disse arbeida.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke som eier kjenner til

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er installert på loft i 2006, samsvarserklæring for disse arbeida ikke mottatt. Kursoversikt i sikringsskap må oppdateres.

Boligen har skifta eier, og det er derfor risiko for dokumentasjonen av arbeid på det elektriske anlegget. Dette kan innebære at det er gjennomført egeninnsats, uten at nåværende eier kjenner til dette. Arbeid på el.anlegg utført av ufaglærte og ikke registrerte installatører kan medføre økt fare for elektrisk støt, brann o.l.

Anbefaler derfor en utvida el.kontroll for gjennomgang av el.anlegget.





11 kurser, 7 i oversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

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

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

Se også "terrengforhold" vedr. bortleding av overflatevann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, begrensa muligheter til besiktigelse grunna snø/terrengforhold.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein, i stor grad snødekt befaringsdagen.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Areala ved/rundt boligene ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning/busker, forstøtningsmurer, altan, platting med overbygd uteplass, biloppstillingsplass.

Tomta er snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall ned mot carport og boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres eller andre tiltak utføres, slik at det får tilstrekkelig fall vekk fra bygningen for å lede overflatevann bort fra muren.
Eier supplerer at den breie renna framfor carport i åra som eier kjenner til, har fungert og har ikke opplevd å få vann i carport.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer.

Kostnadsestimatet er usikkert og er avhengig av det lar seg bruke rennesystem i kombinasjon med noe terrengbearbeiding.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget faller mot bygget

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Andre tomteforhold

Flettverksgjerde mot kommunal vei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde er skada.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og utbedring av gjerde, ved å ikke utbedre har gjerdet redusert funksjonalitet.



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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rømningsvei gjelder rom på loft og størrelse på vindusåpninga.

Brannslukker bør skiftes/gjennomgå service, jf. alder over 10 år.

Det er lagra/lagt brennbare isolasjonsplater (EPS) på kryploft

Det er synlig EPS-isolasjon langs grunnmur like oppunder bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Brennbar isolasjon som EPS bør fjernes fra kryploftet for å redusere risikoen for brannspredning og ivareta sikkerheten i bygget.

Brennbar isolasjon som EPS bør avsluttes/tildekkes med egna materiale ved grunnmur/bordkledning for å redusere risikoen for brannspredning og ivareta sikkerheten i bygget.



Brennbar isolasjon lagt på kryploft



Synlig EPS-isolasjon langs grunnmur/bordkledning

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/102 m²

Tomannsbolig: Gang, 4 Soverom, Entré, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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	**3 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 250 000**

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brenslene 9B ,6103 VOLDA 120 m²	2013	3 sov	19-08-2025	4 000 000	**4 250 000**		4 250 000	**34 000**
2	Heltnevollen 7A ,6104 VOLDA 107 m²	2014	3 sov	03-09-2024	3 750 000	**3 750 000**		3 750 000	**33 482**
3	Heltnebøen 7A ,6103 VOLDA 112 m²	2016	3 sov	24-09-2024	3 890 000	**4 050 000**		4 050 000	**32 661**
4	Smiebakken 18A ,6103 VOLDA 121 m²	2014	3 sov	20-10-2020	3 490 000	**3 550 000**		3 550 000	**29 339**
5	Smiebakken 18B ,6103 VOLDA 127 m²	2014	3 sov	14-01-2019	3 550 000	**3 600 000**		3 600 000	**28 346**
6	Grannevegen 13 ,6103 VOLDA 122 m²	2006	4 sov	21-08-2025	3 650 000	**3 500 000**		3 500 000	**27 344**
7	Smiebakken 5 D ,6103 VOLDA 107 m²	1990	3 sov	22-10-2025	3 200 000	**2 750 000**		2 750 000	**20 073**

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 600 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

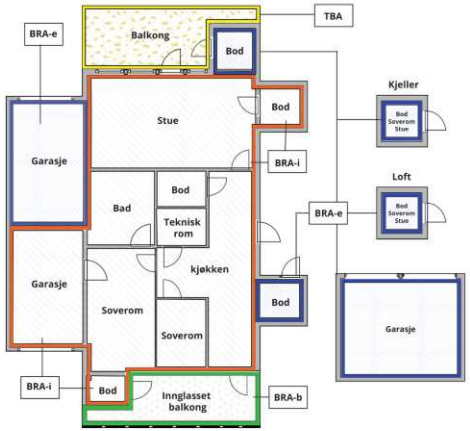
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	20			20	
Hovedetasje	82	9		91	32
SUM	**102**	**9**			**32**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, loftstue/gang, soverom		
Hovedetasje	Entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

TBA-areal:
TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan og plattinger, inklusiv arealet som har overbygd uteplass og hagebod. Den overbygde delen av uteplassen er ca 14 m2, arealet for hagebod er inkludert i dette arealet., for bruksarealet i hagebod se neste punkt.

BRA-e Areal:
BRA-e arealet på 9 m2 består av i hovedsak bod i carport, samt ca 1 m2 BRA-e for hagebod i overbygd uteplass.

Carport:
Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 19 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert.

Det er opplyst at tidligere eier innreda loftet i 2006. Det kommer ikke frem i eiendomsrapport/matrikkelopplysninger om dette er søkt om og godkjent. Slike endringer er søknadspliktige, anbefaler ta kontakt med kommunen for å avklare.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har egen oversikt med utførende firma.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Borghild Bjørdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	459		0	314.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Smiebakken 5 A

Hjemmelshaver
Bjørdal Borghild

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	20	440		0	227.1 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Realsameie for gnr/bnr 20/456, 20/457, 20/458 og 20/459(takstobjektet).

Kommentar
Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er realsameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/4.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Halvpart av tomannsbolig på Heltne i Volda. Gåavstand til butikk, sjukehuset, barnehage, skoler og høgskule.

Adkomstvei
Tunet(realsameiets grunn) har adkomst via kommunal vei.

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. Reguleringsplan "Endring Bakken", formål "Frittliggende småhusbebyggelse". Planidentifikasjon 1988002 for oppslag.

Om tomten
Eiendommen og realsameiet/felles grunn ligger i skrånende terreng og er opparbeida med asfaltert tun/plass, forstøtningsmurer, bed/plantning, plenareal, treplattinger etc.

Tinglyste/andre forhold
Se grunnbok for mer informasjon.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.01.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	15.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorkart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra eier.
2	23.01.2026	Revidert presisering knytt til areal for overbygd uteplass etter tilbakemelding fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Smiebakken 5 A, 6103 VOLDA
Gnr 20 - Bnr 459
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areal 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I flere Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Tilleggsbygg slik som overbygd uteplass/bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

bankID SIGNERT 31.01.2026
Bjørdal, Borghild

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Borghild Bjørdal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smiebakken 5A
6103 Volda

1577-20/459/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Takstmannen fann fuktmerker på eit krypkott, i området rundt takvinduet. Lufting/ventilering bør forbetrast.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Skifta stovevindu, 2stk., og verandadør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Det eine vinduet på hovudsoveromet er vanskeleg å åpne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av delvis overbygd terasse/ gapahuk, med reiskapsbod under same taket.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Egset Ventilasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kjøkkenvifte og fornying av ventilasjonskanal til våtrom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Aasebø og Ulvestad Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Sunde
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peisomn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Har bygd gapahuk med terrasse i hagen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Tidlegare eigar innreidde loftet i 2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Har mottatt tilstandsrapport frå taktsmann.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

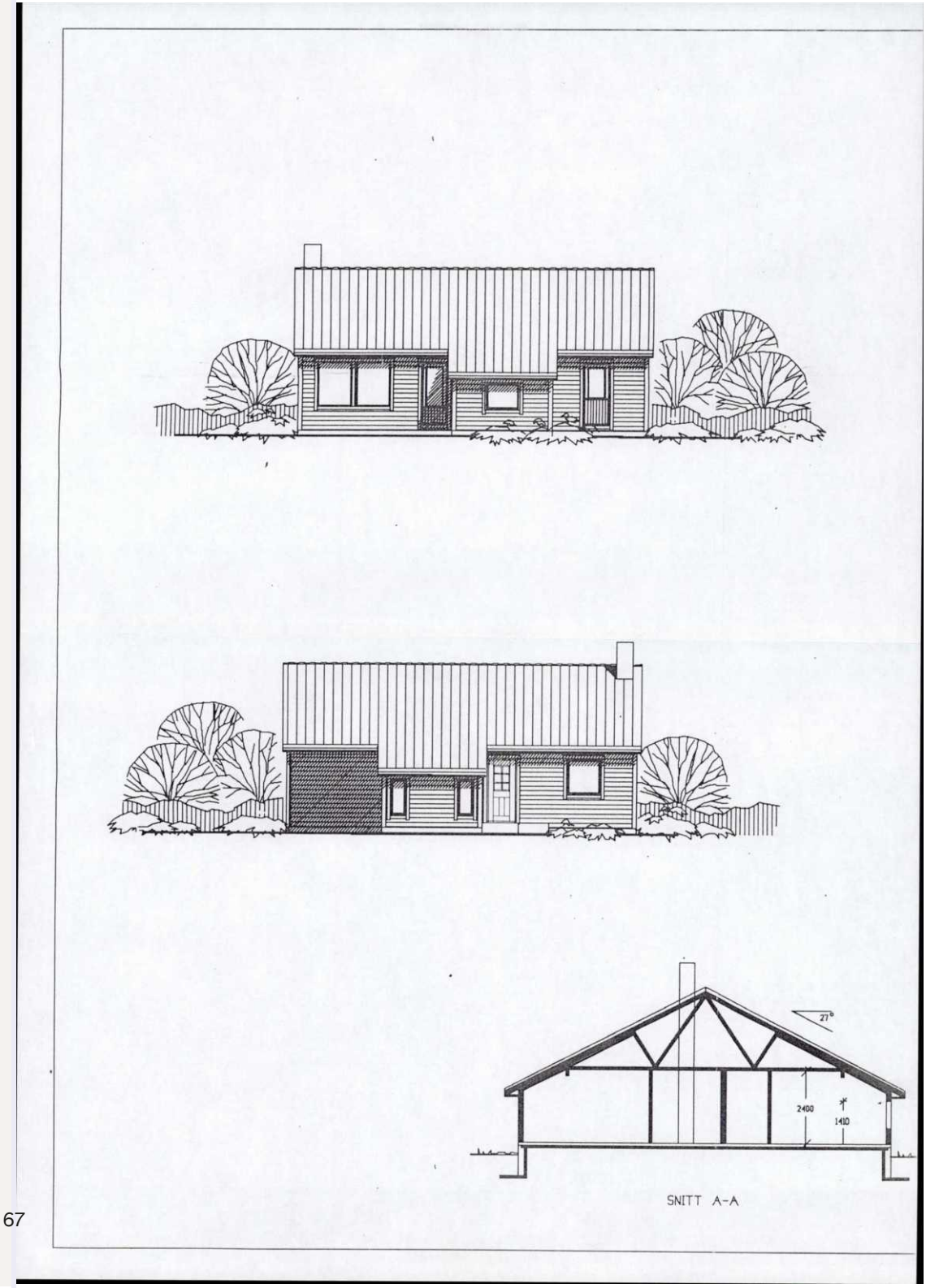
Bolig selges med boligselgerforsikring

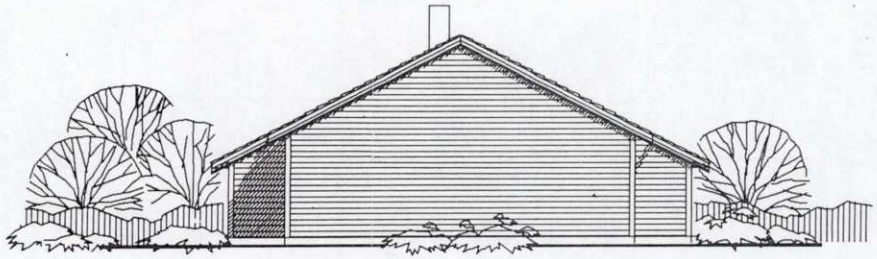
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

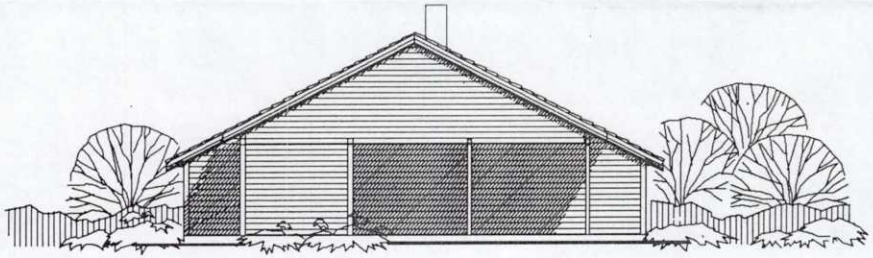
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

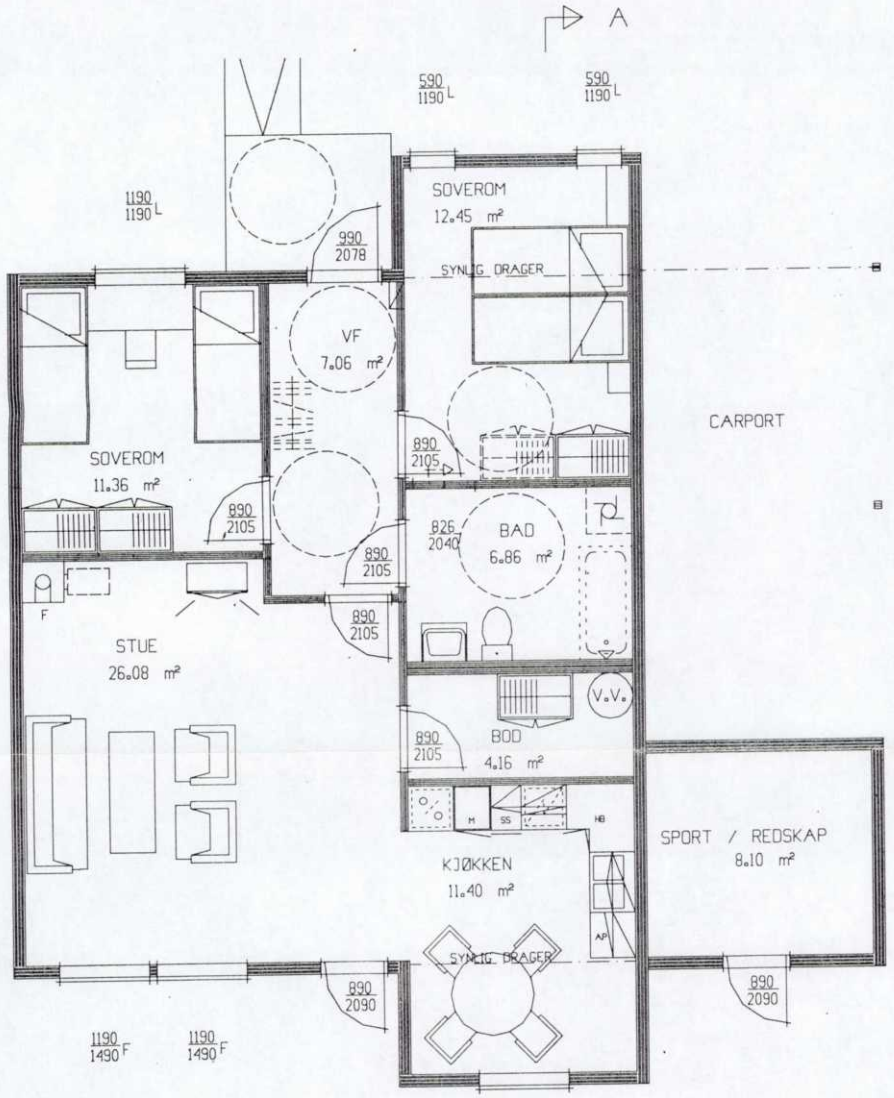
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.









08.01 · 4038.014

VOLDA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTEKE: 13. 11. 87
LNR. | ARK. | B-POST

UOS 254716 REV. CARPORT, BOD 24.01.89 Arnt.

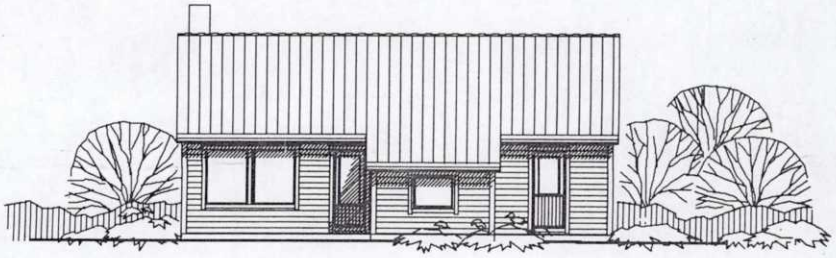
ENEBOLIG FOR SVERRE HOGGEN

FASADER / SNITT T.23 SMIEBAKKEN 5 VOLDA KOMM.

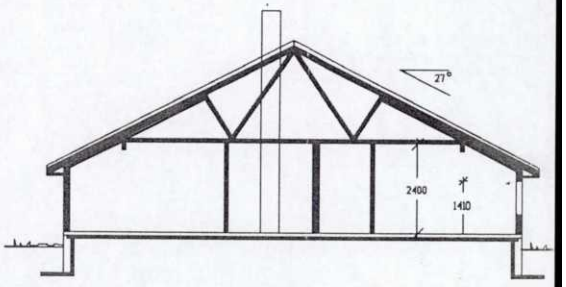
Block Watne Boliger

TEGN.	HSP	TEGNINGS NR.	48616
GODKJ.			
MÅL	1:100	PROSJ.NR.	XA83
DATO	02.12.88		

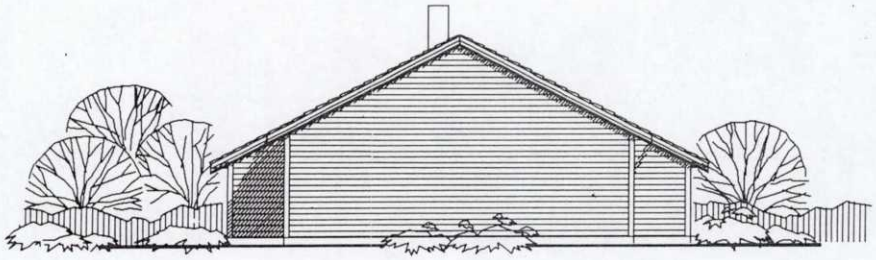
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIR

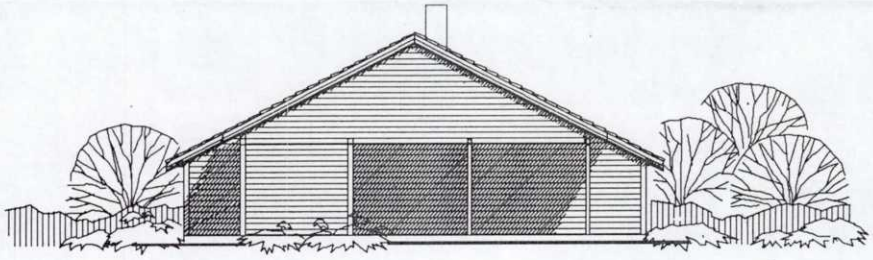






SNITT A-A





08.01 ... 90 BP 014

VOLDA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTEKE: 13. 11. 89
J.NR. | ARK. | E-POST

UOS 254716 REV. CARPORT, BOD 24.01.89 Arnk.

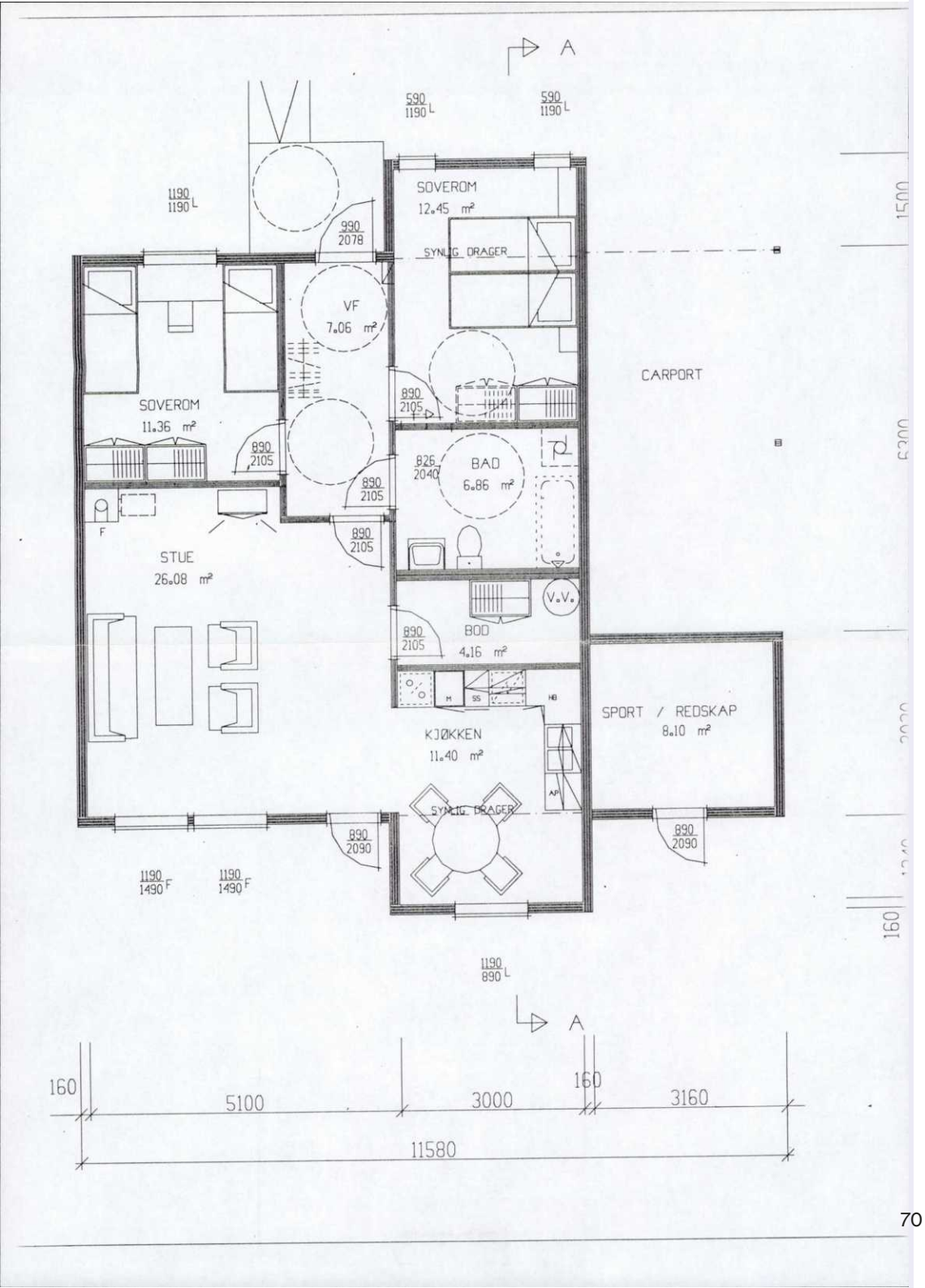
ENEBOLIG FOR SVERRE HOGGEN

FASADER / SNITT T.23 SMIEBAKKEN 5 VOLDA KOMM.

Block Watne Boliger

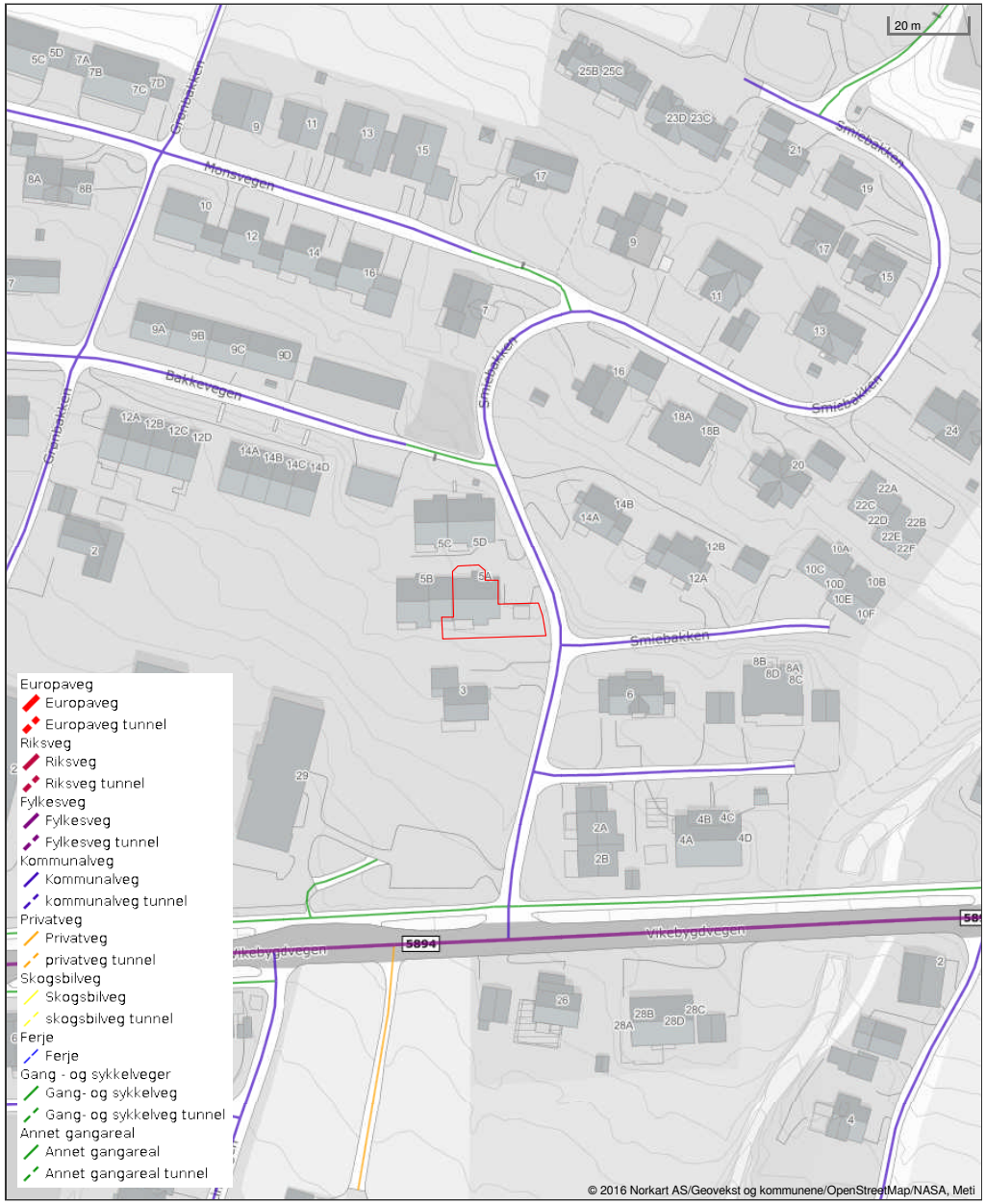
TEGN.	HSP	TEGNINGS NR. 4861Q
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR. XA83
DATO	02.12.88	N 404-1

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIR



Utskriftsdato: 30.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1577 - 20/459//



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.

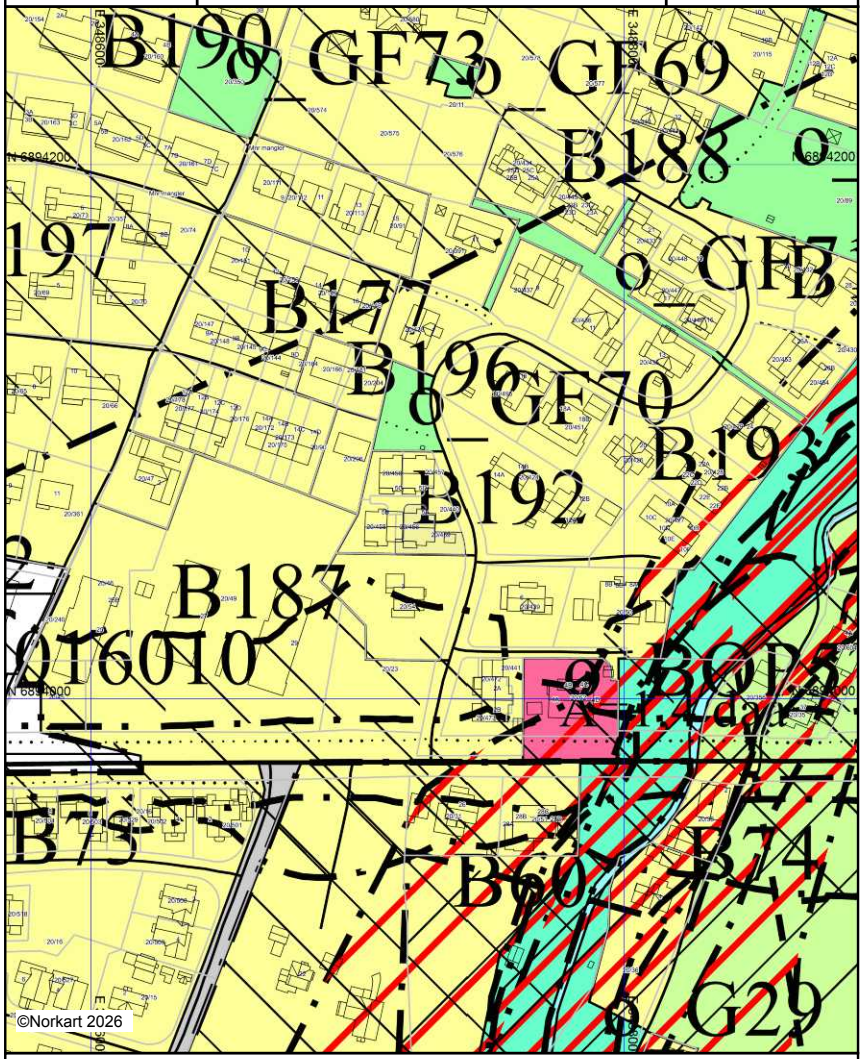
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/459
Adresse: Smiebakken 5A
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
- Bustader - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
- Kombinert byggje- og anleggsformål - novera

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11
- Blågrøntstruktur - noverande
- Turdrag - noverande
- Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts
- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone etter T-1442
- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Angitthensynsone - omsyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringssone - Krav om felles planleg
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL200
- Føresegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Detaljeringsgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
- Gangveg - noverande
- Abc Påskrift områdenamn
- Abc Påskrift areal

REGULERINGSFØRESEGNER
i tilknytning til reguleringsplan for
BAKKEN.

Dato for siste revisjon av planen: 7.juli -87.
Vedtak i kommunestyret: 24.03.88

1.AVGRENSING.
Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2:AREALBRUK.
Området er regulert til fylgjande føremål:

Byggeområder for einebustadar	merka B1 - B4
Byggeområder for konsentrert bustadbygging	merka K1 - K2
Areal for offentlege bygningar	merka O
Trafikkområder	
Friområder	merka F1 - F3

3.FELLESFØRESEGNER.

a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet.

b. Bygningar skal ikkje vere høgare enn det dei generelle vilkåra i plan- og bygningslova tillet.

c. Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal bygningsrådet sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming.

d. Der terrengnivået etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller gate, kan bygningsrådet gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer at høgda på støttemurane vert mindre.

e. Høgde og utforming på gjerde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde må ikkje vere over 80cm høgt inklusive sokkel mot nabo/fellesareal/veg/friområde.

f. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt råd er.

g. Der det ikkje er sagt noko anna, skal det opparbeidast bil-oppstillingsplassar i eit antal som bygningsrådet finn turvande for bruken av dei ulike areala.
Biloppstillingsplassane skal kunne brukast uavhengig av kvar andre, også dersom dei vert bygd som garasje eller carport.

i. Innanfor frisiktsonene i vegkryssa må det vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over planum for dei tilstøytande vegane. Arealet innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at siktøn vert hindra på noko tidspunkt.

4.BUSTADAREALA. Merka B1 - B4.

a. Områda skal nyttast til bustadhus med tilhøyrande anlegg.

b. For kvar familiebustad skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. For kvart ekstra husvere skal det i tillegg vere ein ekstra biloppstillingsplass, og for kvar hybel 1/2 biloppstil-lingsplass.

c. Der terrengtilhøva gjer det naudsynt kan garasjer plasserast nærare veg enn det byggegrensene syner. Garasjer skal likevel ha fylgjande minsteavstander til veg- eller fortauskant:
-Minsteavstand 2,5m der garasjen har utkøyring parallelt med vegen.
-Minsteavstand 5m der utkøyringa er vinkelrett på vegen.
Garasje kan plasserast mot nabogrense i samsvar med byggefor-skriftene.

d. Garasjen skal vere i ein etasje og med grunnflate ikkje over 40m2, og skal tilpassast hovedhuset i form, farge og material-bruk.

e. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, biloppstil-lingsplassar og garasjeplassering vere vist på situasjons-planen.

f. Tomt nr. 21 skal ha tilkomst frå Monsvegen.
Eigedomen 20/30 (Ragnar Heltne) skal ha tilkomst frå Grenda vegen via gangveg.
Eigedomane 20/50 og 52 samt tomt 3 og 4 skal ha tilkomst frå ny fellesavkjørsle.

g. Bygningane på tomta skal ikkje ha større grunnflate enn 20% av netto tomteareal.

h. Bygningsrådet avgjer den endelege plasseringa av husa på tomta.

5.AREAL FOR KONSENTRERT BUSETNAD.(Merka K1 og K2)
a. Områda skal nyttast til konsentrert bustadbygging.(Rekke-, kjede- eller atriumshus.)

b. Før utbygging skal det leggast fram ein samla bebyggelsesplan for begge områda. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygningar og oppdeling av fellesareal. Fellesareal skal opparbeidast før området vert teke i bruk. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

c. For kvart husvære skal det vere 1,5 biloppstillingsplassar der i bilplass pr. husvære skal vere garasje eller carport. Garasjer og oppstillingsplassar skal plasserast på felles parkeringsplass med felles avkjørsle til veg.

d. Bygningene på K-felta må ikkje ha større grunnflate enn 35% av netto tomteareal.

6. AREAL FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR, merka O.

a. Området skal nyttast til areal for barneskule.

b. Bygningane på området må ikkje ha større grunnflate enn 30% av netto tomteareal.

7. TRAFIKKOMRÅDA.

a. Trafikkområda skal nyttast til køyrevegar, parkeringsplassar og gangvegar. Vegskråningar langs fylkesvegen inngår i trafikkarealet, mens skråningar frå bustadvegane og gangvegane inngår i tomtearealet.

b. Det er ikkje høve til å nytte parkeringsplassane til lagring av båtar, campingvogner eller defekte bilar mv.

8. FRIOMRÅDA. Merka F1 - F3.

a. F1 og F2 skal nyttast til leikeplassar for feltet.

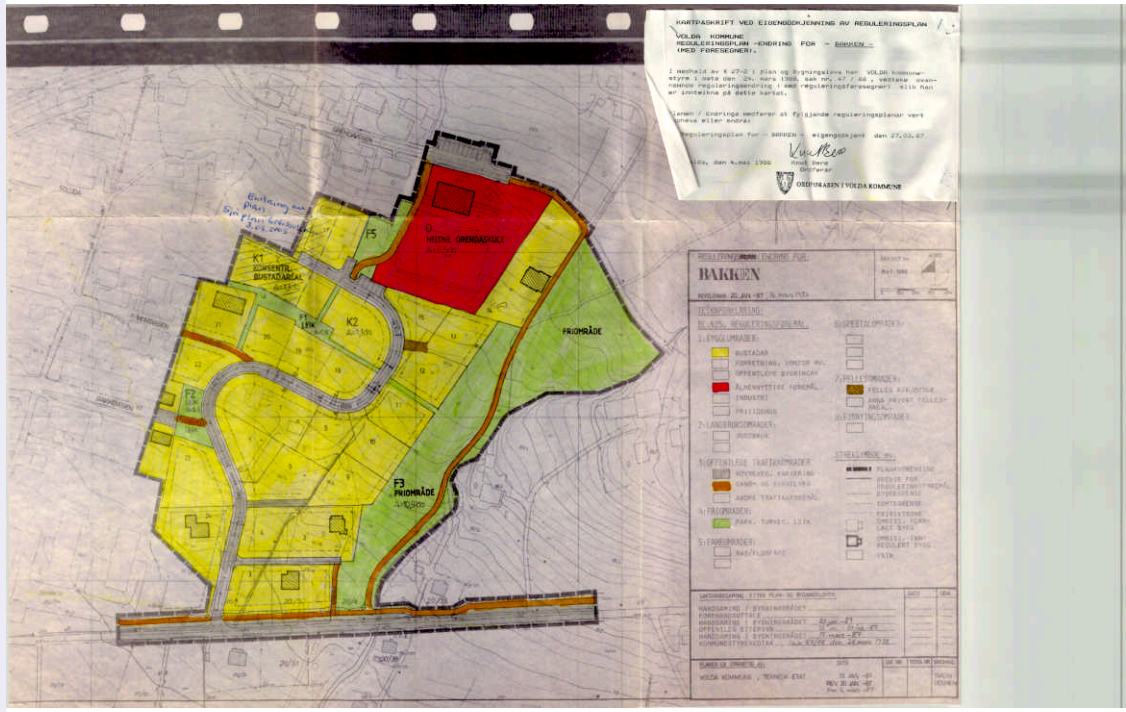
b. F3 skal skal inngå som ein del av den samanhengande frikorridoren frå Rotevatnet gjennom byggefelta.

c. På friområda kan det byggast innretningar som har tilknytning til bruken av områda.

9. GENERELT.

a. Det er ikkje høve til med private servituttar å skipe tilhøve som er i strid med desse føresegnene.

b. Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld vedtektene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet godta mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgivinga og bygningsvedtektene i kommunen.



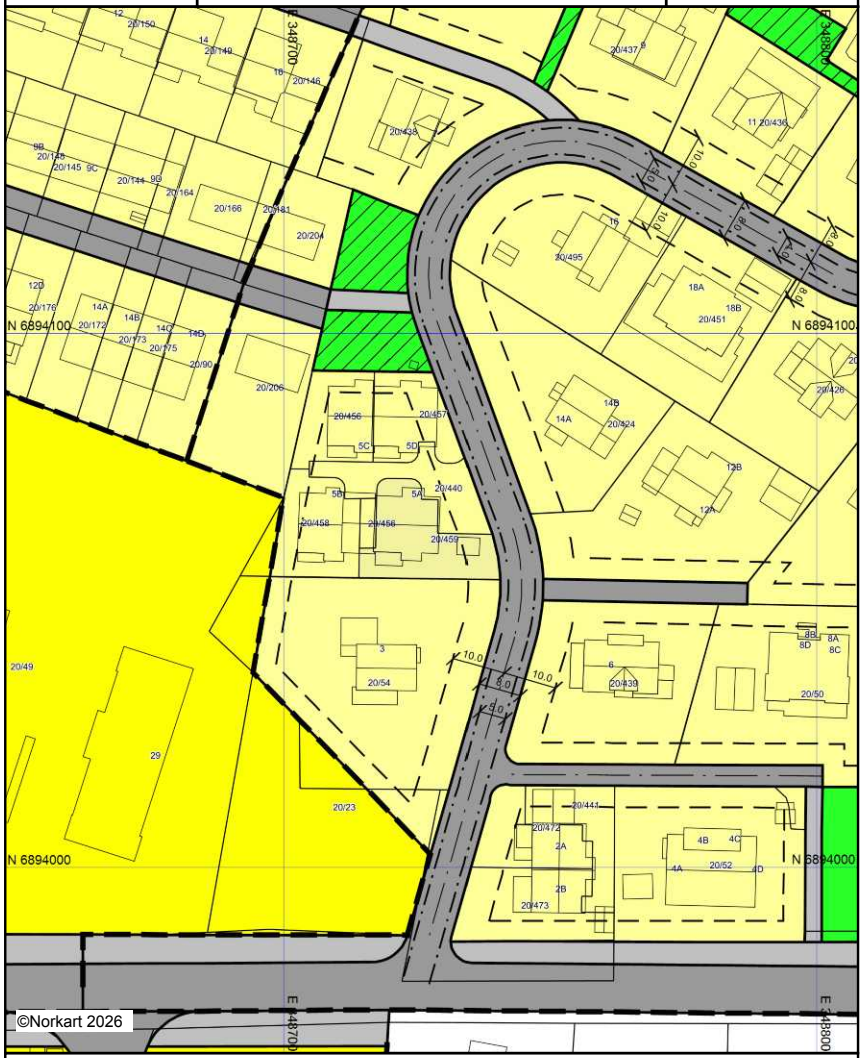
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/459
Adresse: Smiebakken 5A
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

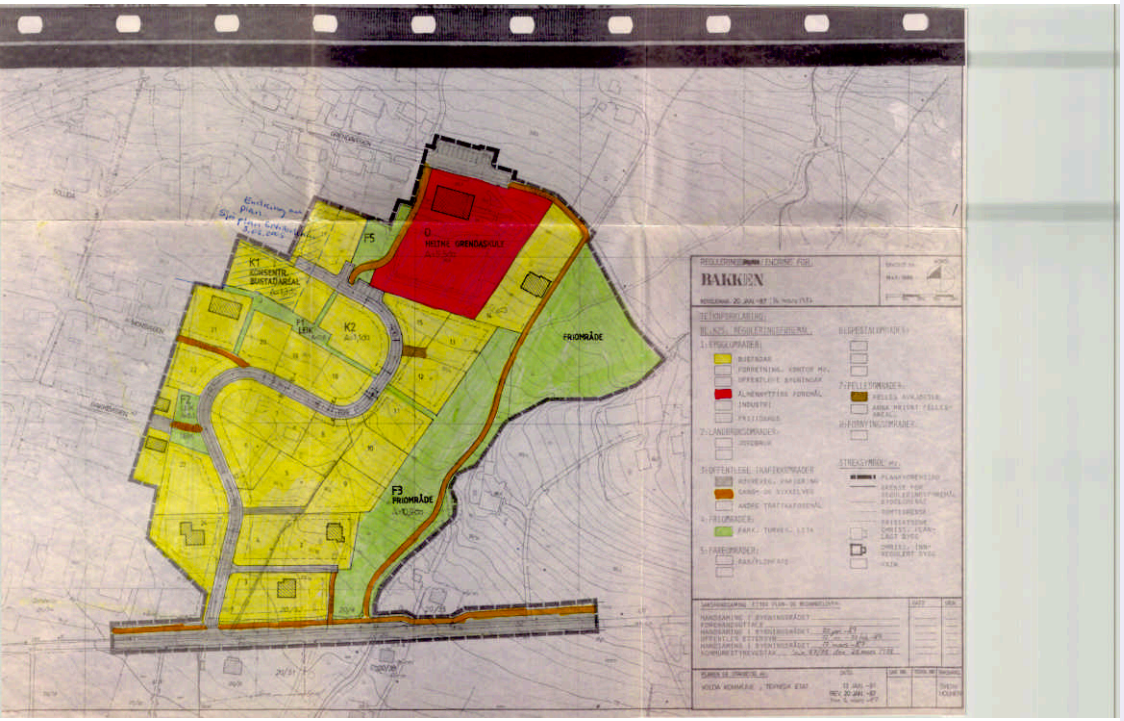


©Norkart 2026

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 § 2
Område for bustader med tilhøyrande anlegg
Frittliggjande småhusbusetnad
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
Friområde
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
Felles leikeareal for barn
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggjegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/avstandslinje
Abc Påskrift breidde



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 459	**Kommune:**	1577	Volda
Adresse:				
Veiadresse:	Smiebakken 5 A, gatenr 8680 6103 Volda	**Grunnkrets:**	405	Nedre Heltne
		Valgkrets:	2	Øyra
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8020101	Volda
		Tettsted:	6071	Volda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bakken 23D	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.01.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	314,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/20/459	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.01.1990	Avgiver	1577/20/421	-315,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1577/20/459	315,0

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 459 i 1577 VOLDA kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smiebakken 5 A	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.01.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	113,0	Igangset.till.:	08.01.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	113,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.10.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10219396			Antall etasjer:	2

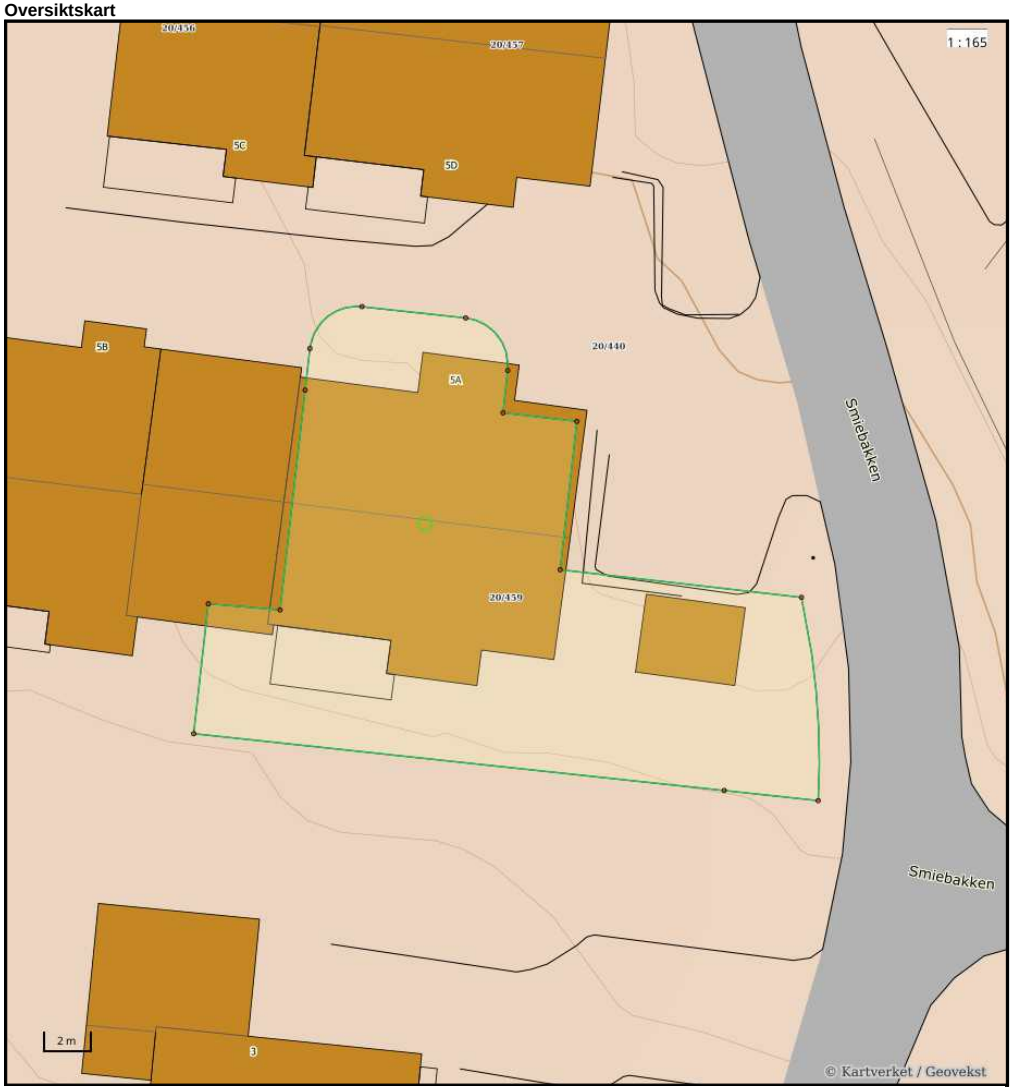
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				
L01			23,0		23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



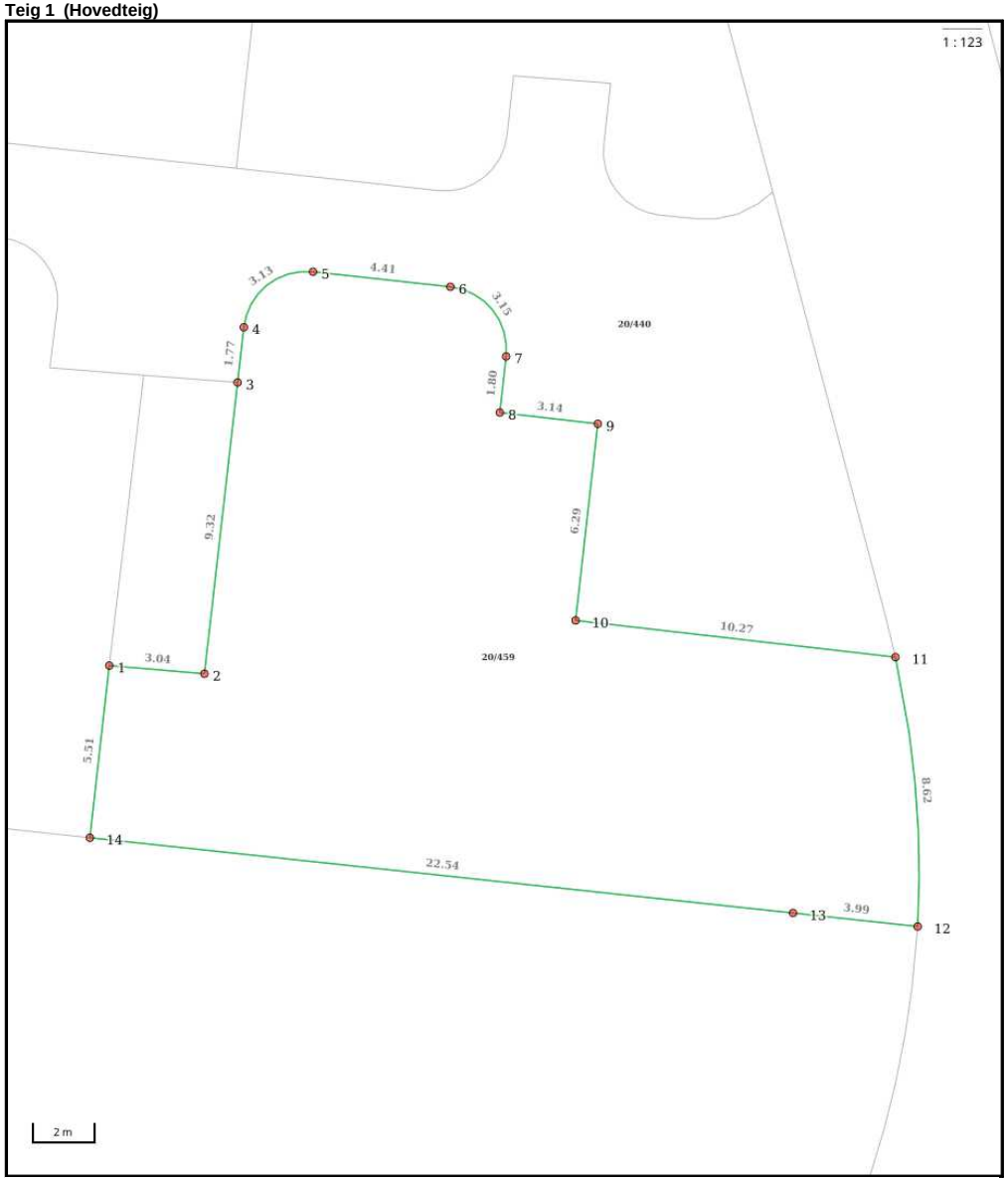
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 314,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 894 059,78	348 714,20	3,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 894 059,81	348 717,24	9,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 894 069,13	348 717,43	1,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 894 070,90	348 717,47	3,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 894 072,86	348 719,50	4,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 894 072,79	348 723,91	3,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 894 070,75	348 725,88	1,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 894 068,95	348 725,85	3,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 894 068,88	348 728,99	6,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 894 062,59	348 728,86	10,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 894 062,37	348 739,13	8,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	30,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 894 053,91	348 740,62	3,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 894 053,97	348 736,63	22,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 894 054,27	348 714,09	5,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

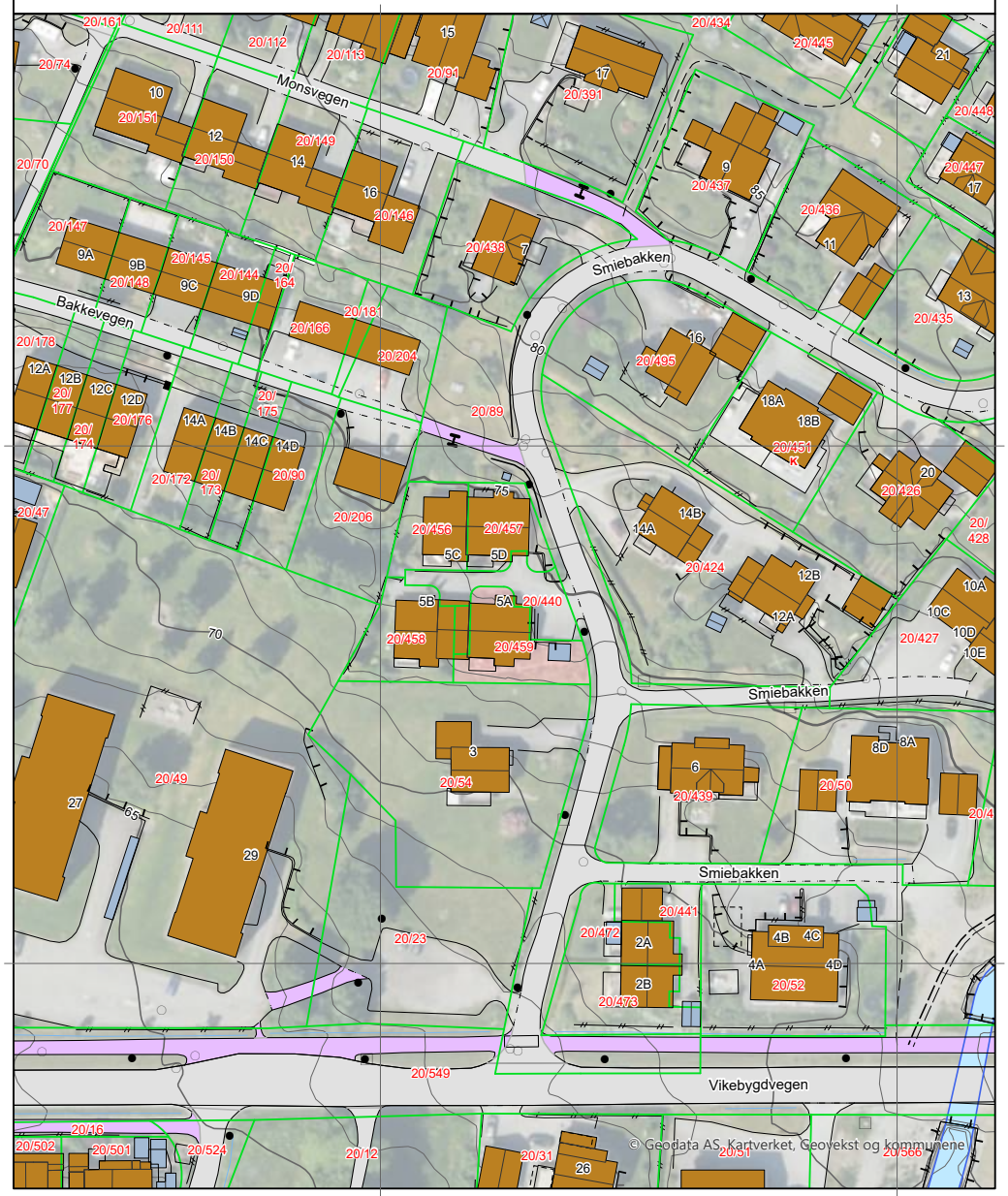
ambita

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/20/459/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/20/459/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

VOLDA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
6101 VOLDA
TLF. (070) 76 582
TELEFAX (070) 76 824

Arkivkopi

Sverre Hoggen
Smiebakken

6100 Volda

Dykkar ref. | Vår ref. (Ark. AMF/-) 20/459 | Dato:28.09.1990

BRUKSLØYVE FOR BUSTADHUS UNDER GNR.20 BNR.459 I VOLDA KOMMUNE.

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

1. Stakekum på kloakkleidning må monterast.

2. Taknedløp må førast inn på drensleidninga før sandfangkum.

3. Det må utvisast varsemd ved tilbakefylling mot mur. Massene som nyttast må vere slik at veggane ikkje tek skade korkje av tele, masse- eller vasstrykk.

4. Ein må sjå til at overflatevatnet vert forsvarleg leida bort frå bustaden.

   Terrenget skal ha fall frå husveggen i ein avstand på minst 2 meter. Alternativt kan fallet leggast langsetter bygget.

   Jf. byggforskriftene kap. 41:321.

5. Pipa må forlengast over yttertaket.

   Jfr. byggforskriftene kap. 49:3 og vedlagte kopi av vedtekter for Volda kommune vedkomande stigehald for feiar.

6. Husværet må innehalde brannsløkkingsutstyr anten i form av brannsløkkingsapparat eller ved slange som rekk alle rom. Hageslange kan nyttast om kran og slange haldast frostfri, alternativt laus slange med hurtigkopling.

   Jf byggforskriftene kap 31:4.

7. Avkjørsla må opparbeidast i samsvar med vedlagde skisse med kommunen si norm for slike.

   Når det gjeld fellesarealet i tunområdet må dette godkjennast

spesielt med omsyn til biloppstillingsplassar og bortleiding av overflatevatnet.

8. Snøfangarar må monterast der snø eller is frå bygninga sitt tak kan rase ned mot område med ferdsel.

9. Carporten må ferdigstillast med gasstett dør mot bustaden.

Ovannemnde arbeid må utførast straks og seinast innan 1. desember 1990.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

Gunhild Hennum

Gunhild Hennum
avd. leiar

Anne-Mari Falkevik
avd. ing.

Kopi: AFA, BOA,

Vedlegg: Skisse over kommunen si norm for avkjørsle.
Vedtekter for Volda kommune vedkomande stigehald for feiar.

VOLDA KOMMUNE

K-1507. Smiebakken 54
O-1769

HTS - Sak nr. 90 BD 014

Dato: 08.01.90
Arkiv: Gnr. 20/-459
Sakshandsamar: Anne-Mari Falkevik

SØKNAD OM BYGGELØYVE

Byggherre: Sverre Hoggen
Byggeplass: Smiebakken gnr 20 bnr
Type arbeid: Arbeidet utgjer eine parten av vertikaldelt tomannsbustad

Dokument:	Søknad om byggeløyve	(motteke 22.06.89)
	Rev. teikning av plan, fasader og snitt	(motteke 13.11.89)
1051	Situasjonsplan	(motteke 13.11.89)
	Kvittert nabovarsel	(motteke 22.06.89)
1150	HTS sak 89 BO 305	(dagsett 07.11.89)
1151	Brev til naboane frå teknisk etat	(dagsett 14.11.89)
1170		
1171		

SAKSUTGREIING.

Det ligg føre søknad om løyve til oppføring av to vertikaldelte tomannsbustader på ovannemnde eigedom.

I HTS sak 89 BO 305 vart nemnde utnytting av eigedomen godkjent.

Kvart av bygga skal førast opp i ein etasje og tre av bustadane skal på sikt få innreidd loftsrom.

Ved dette høvet vert bustaden som ligg mot søraust handsama. Denne bustaden skal på sikt få innreidd loftsrom. Bustaden får carport og bod på austsida i tilknytning til bygget.

Bebygd areal : 146,7 kvm (inkl carport og bod)
Bruksareal : 113,8 kvm
Leigeareal : 105,7 kvm 100

Tilknytning : Offentleg vassverk og avløpsanlegg.
Avstander : 2,7 m til nabobyte (målt på situasjonsplan)
(for tomanns- 8,0 m til regulert veg "

bustaden)
Vegtilkomst : Kommunal veg, via privat fellesavkjørsle
Område : Regulert.
Plassering : Plasseringa av bygga på eigedomen krev dispensasjon både frå Plan- og bygningslova sine krav om avstand til nabogrense og reguleringsplanen sine viste byggegrenser mot veg. Dette er teke opp som eiga sak av HTS.
Ansv.havande : Protek v/ Jarle Støyle

Eigedomen får inn- og utkøyring vinkelrett på kommunal veg.

Fylkesmannen har etter klagesakhandsaming stadfesta bygningsrådet sitt vedtak om utnyttinga av tomta.

Det må vidare merkast at naboane i området ikkje har merknader til den reduserte byggeavstanden til nabobyte i vest.

VEDTAK:

Bygningssjefen dispenserer frå reguleringsplanen sine viste byggegrense mot veg og godkjenner byggesøknaden i samsvar med forskriftene på følgjande vilkår :

1. Bygget skal plasserast på tomta i plan og høgd etter avgjerd frå bygningskontrollen.

2. Målsett skisse over plassering av vatn- og kloakkleidningar samt punkt for tilkoplingar må innsendast til teknisk etat. Taknedløp må førast inn på drensleidninga før sandfangkum.

   Sanitæranlegget må utførast i samsvar med byggforskriftene kap 46.

3. Det må utvisast varsemd ved tilbakefylling mot mur. Massene som nyttast må vere slik at veggane ikkje tek skade korkje av tele, masse- eller vasstrykk.

4. Vindauge over 1. etasje i bustad skal ha barnesikring. (ved dette høvet gjeld det loftet.)
   Jf byggforskriftene kap 43:23.

5. Terrenget skal ha fall frå husveggen i ein avstand på minst 2 meter.
   Jf byggforskriftene kap 41:321.

6. Avstanden frå feieluke til brennbart materiale må vere minst 300 mm. Dette gjeld også på golvet framfor luka.

   Dersom Byggherre vel at pipa skal feiast frå taket, må det monterast fast stige eller faste trinn på yttertaket slik at tilkomsten til pipa vert forsvarleg. Laus stige må vere tilgjengeleg for feiar.

Jf byggforskriftene kap 49:3 og vedlagte kopi av vedtekter for Volda kommune vedkomande stigehald for feiar.

7. Husværet må innehalde brannsløkkingsutstyr anten i form av brannsløkkingsapparat eller ved slange som rekk alle rom. Hageslange kan nyttast om kran og slange haldast frostfri, alternativt laus slange med hurtigkopling.

   Røykvarslarar må plasserast slik at dei stettar krava i forskriftene.
   Jf byggforskriftene kap 31:4.

8. Husværet må ha naturleg eller mekanisk avtrekk. Ved naturleg avtrekk må det frå kjøkken, kombinert bad- WC, separat WC, separat dusj og separat bad førast eigen kanal frå kvart av romma til over bygninga sitt tak.

   Tilfredstillande mekanisk avtrekk er separat vifte med kanal som førast ut i det fri.
   Jf byggforskriftene kap 47:542.

9. Bustaden må tilførast uteluft i tilstrekkelege mengder for ein tilfredstillande ventilasjon, ved t.d. regulerbare opninger i yttervegg (ventilar, rister).

10 Opninger i trappeløp må ikkje vere breiare enn 100 mm. (gjeld ved dette høvet trapp til loftet.)
   Jf byggforskriftene kap 43:31 og kap 44.

11. Avkjørsla må opparbeidast i samsvar med vedlagde skisse som viser kommunen si norm for slike.

    Likeeins må 2 parkeringsplassar, kvar med storleik (2,5 X 5,0) kvm, opparbeidast for gjestar. (Totalt for dei fire bustadane).

12. Det må ikkje plantast busker, hekk eller liknande som hindrar den frie sikt for utkøyring til offentleg veg.

13. Snøfangarar må monterast der snø eller is frå bygningen sitt tak kan rase ned mot områder med ferdsel.
    Ein gjer merksam på at ei delvis montering av snøfangarar kan føre med seg ei asymetrisk lastfordeling av snølasten på taket. Denne lasta må takast opp anten ved ein forsterka takkonstruksjon eller ved at snøfangarane monterast på alle takflatene.
    Jf byggforskriftene kap. 43:12 med rettleiing.

14. Bygget skal førast opp i bygningsbrannklasse 4.

    Kvar bueining skal utførast som eigen branncelle. Dvs minimum B 30 konstruksjon i celleavgrensinga. B 30 konstruksjonen må førast heilt opp til undertaket.

    Vindauge på loft må stette krava til rømningsveg.
    Jf byggforskriftene kap 31.

15. Bygget og dei einskilde bueiningane må isolerast slik at dei stettar krava i byggforskriftene kap 52 - "lydforhold".

16. Carporten må skiljast frå bustadane med minimum B 30 konstruksjon. Ev gjennomføringar frå carport til bustaddel må vere gasstette.
    Jf byggforskriftene kap 34:4.

17. Det må sikrast med turvande vegrett til offentleg veg.

Utskrift av saka går som melding til Sverre Hoggen med det ein viser til vedtaket ovanfor.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

Sigbjørn Hessen
Teknisk sjef

./. Melding i forvaltningssak.
Stempla byggemelding.
Generelle vilkår vedtekne av bygningsrådet 20.05.75.
" Bygging av egen bolig ".
" Jording av elektriske anlegg ".
Prinsippskisse for utforming av kummar og avkøyrsler.
Vedtekter for Volda kommune vedkomande stigehald for feiar.

Kopi av utskrift : AFA
Protek A/S v/ Jarle Støyle

MÅLEBREV

utan grensejustering
med grensejustering

Kommune: VOLDA

J. nr.: 103D/89

Målebrev nr.: 2992

Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	20	459	
	Bruksnamn / adresse: BAKKEN 23D		
Areal	314.5		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 696 05.02.90 000096 SORENSKRIVAREN I SØRE SUNNMØRE

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	24.01.90
Rekvirent	VOLDA KOMMUNE VED ORDFØRAREN
Styrar	BJØRN REITE
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER EIN PARSELL AV GNR 20, BNR 421.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
VOLDA	25. 1.90	Bjørn Reite BJØRN REITE	Sigbjørn Hessen SIGBJØRN HESSEN

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5814 N** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87 *Kommunane sin arkivnøkkel: 58*

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
20	459	

Representasjonspunkt: X 462057 Y 2374 Z

Jnr: 103D/89

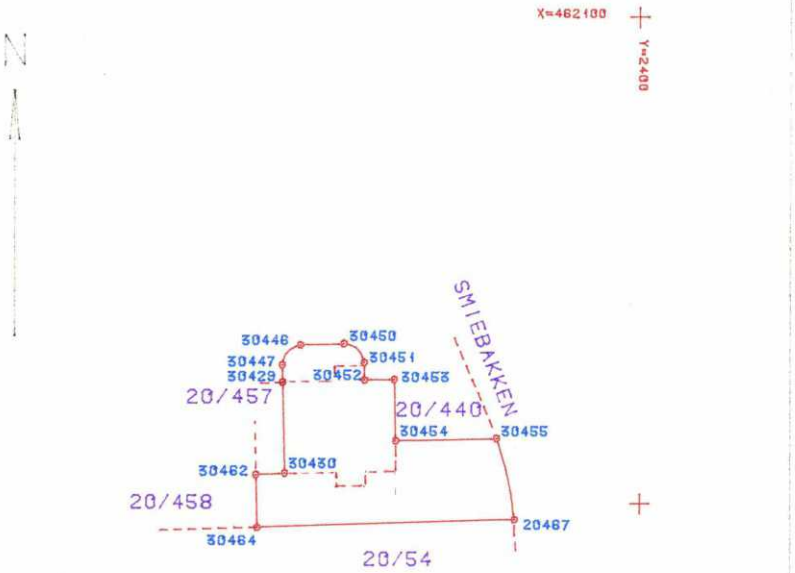
Koordinatsystem: AKSE 1

Målestokk: 1:500

Målebrev nr: 2992

Kartblad: A0097-1-43

Areal: 314.5 M²



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
30429	Hushjørne	462062.47	2363.25	1.78	
30447	Grensemerke i jord	462064.24	2363.21	5.15	2.00
30446	Grensemerke i jord	462066.29	2365.15	4.42	
30450	Grensemerke i jord	462066.42	2369.56	5.15	2.00
30451	Grensemerke i jord	462064.47	2371.62	1.80	
30452	Hushjørne	462062.68	2371.67	5.15	
30453	Hushjørne	462062.75	2374.82	6.30	
30454	Hushjørne	462056.46	2374.97	10.27	
30455	Reg.vegkant	462056.71	2385.24	8.62	31.00
20467	Reg.vegkant	462048.32	2387.12	26.54	
30464	Grensemerke i jord	462047.49	2360.59	5.50	
30462	Hushjørne	462052.99	2360.45	3.03	
30430	Hushjørne	462055.16	2363.48	9.31	

Vasla/Saanar

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 22260010 / Martin Grodås Alnes, tlf. 920 30 027
Smiebakken 5 A, 6103 Volda.
Gnr. 20, Bnr. 459, Volda kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 22260010
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.02.2026

EiendomsMegler 1

Martin Grodås Alnes
Eiendomsmegler

920 30 027
martin.alnes@em1.no

EiendomsMegler 1 Søre Sunnmøre
Gymnasvegen 2, 6102 Volda

eiendomsmegler1.no