

Røysbakken 52

innhold

04

Velkommen til Røysbakken 52

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Planskisser

28

Om eiegenomen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Røysbakken 52

Velkomen til Røysbakken 52!

Ein sentrumsnær og velhalden einebustad på fin tomt. Eigedomen ligg like ved Volda ungdomsskule og har kort gangavstand til sentrum der ein finn butikkar og servicetilbod. Kort gangavstand til barneskule, barnehage, idrettshall, stadion og turterreng. Solrik beliggenheit.

Bustaden er velhalden men noko umoderne, er over 3 plan og inneheld:

Hovudetasje:

Gang, bad, stove og kjøkken. Romsleg utvendig sportsbod.

Andre etasje:

Gang, 2 soverom og kott.

Underetasje:

Vaskekjellar, verkstad og bodareal.

Pent opparbeidd tomt med plen som er noko tilplanta med prydbusker, hekk mot veg og nabo.

Asfaltert innkjørsle og biloppstillingsplass.

Velkomen til visning!

Røysbakken 52

Prisantydning	1 990 000
Omkostninger	50 840
Bruksareal	109,0 m ²
BRA-I	72,0 m ²
BRA-E	37,0 m ²
TBA	16,0
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	549 m ²
Byggeår	1906



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda





Ei lys og koseleg
stove med utgang
til vestvendt altan.

Synlege takbjelkar
tek vare på
bustaden si
opprinnelege sjel





Ein har og utsikt mot sentrum og fjorden



Vedovn i stova gjev lun og god varme



Frå terrassen har ein godt med sol ut utsikt mot Rotsethornet



Fin plass for kjøkkenbord ved vindaug



Eit triveleg
kjøkken med solid
retroinnreining.

God plass til
kjøkkenbord ved
vindaugget.





Badet er utstyrt med wc, baderomsinnreining og dusjkabinett.



I andre høgda har
ein 2 soverom og
kott.





Ein fin opparbeidd hage



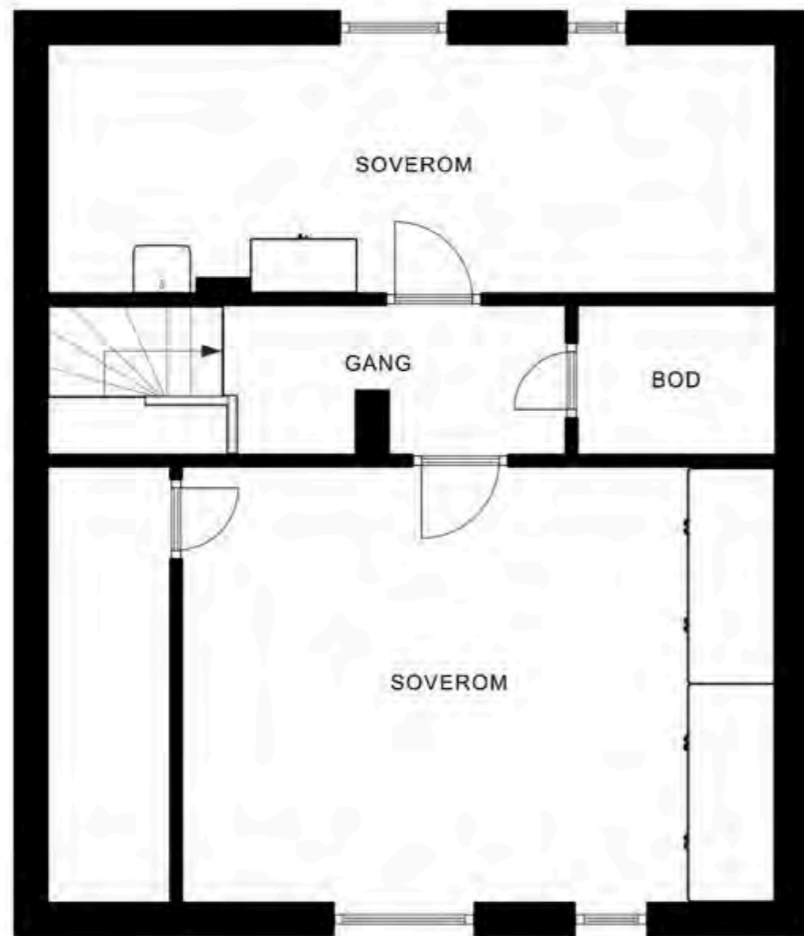
Velkommen til visning!

Planskisser



Planskningene er illustrasjon og noe avvik kan forekomme. Megler/utliger tar ikke ansvar for svs. feil.
Inntredning og andre situasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



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

EFXIT

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

EFXIT

Om egedomen

Innhald

Bustaden er over 3 plan og inneheld:
Hovudetasje:
Gang, bad, stove og kjøkken. Bod ved inngangspartiet.
Andre etasje:
Gang, kott og 2 soverom.
Underetasje:
Vaskekjellar, verkstad og lagerrom.

Beliggenheit

Egedomen ligg fint til i Røysbakken som er ei sentrumsnær og attraktiv gate.
Bustaden ligg like ved Volda ungdomsskule og har kort gangavstand til sentrum, skule, barnehage, høgskulen, sjukehuset, idrettshall og stadion.
Solrik og sentrumsnær beliggenheit.

Arealer

Totalt bruksareal: 109,0 m²

- BRA-i: 72,0 m²
- BRA-e: 37,0 m²

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.
Dersom dette arealet befinn seg i sameige, burettslag, aksjesal e.l. vil normalt sett desse areala ikkje være eigd av bustaden, dei er kun disponert på salstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokkeast av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgde.

Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areal er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikkje kontrollert/oppmålt av egedoms meklar. Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygg.

Standard

Bustaden held normal standard utifrå byggeår og tilhøva elles.

Kjøkken:
Enkelt og solid retrokjøkken.

Bad:
Badet har enkelt standard og er utstyrt med wc, dusjkabinett og baderomsinnreiing med servant.

Innvendige overflater:

Golv:

I hovudsak belegg og parkett/laminat.

Veggar:

I hovudsak plateveggar med måling/tapet. Noko panel/måla panel.

Himling:

I hovudsak lyse himlingar med plater/måla panel.

Sjå tilstandsrapport frå takstmann for utvida informasjon.

Adkomst

Egedomen ligg inntil offentleg veg og har lett tilkomst frå denne.

Parkering

Biloppstillingsplass på tunet.

Diverse

Seljar har sjølv ikkje budd i bustaden. Seljar har difor ikkje førstehandskunnskap om bustaden, og har berre i avgrensa grad kunna supplere og/eller kontrollere opplysningane.
Kjøpar vert oppmoda om å gjere grundige undersøkingar, helst med bistand frå bygningskunnig.

Egedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig er henta frå rapport frå takstmann.
Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gjeve til takstmann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder.

Interessentar oppmodast til å undersøkje egedomen godt, gjerne saman med sakkyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk sett.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
-Utvendig > Dører - 2
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Våtrom > Kjeller Takhøyde 1,95 m > Vaskerom 6,2 m² > Generell
-Våtrom > H.Etasje > Bad 4,1 m² > Generell

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

-Utvendig > Takteking
-Utvendig > Nedløp og beslag
-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Vinduer
-Utvendig > Dører
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Utvendig > Utvendige trapper
-Utvendig > Utvendige boder
-Innvendig > Overflater
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Innvendig > Innvendige trapper
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjonar > Vannledningar
-Tekniske installasjonar > Avløpsrør

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
 -Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
 -Tomteforhold > Grunnmur og fundament
 -Tomteforhold > Forstøtningsmurer
 -Tomteforhold > Terrengforhold
 -Våtrom > Kjeller Takhøyde 1,95 m > Vaskerom 6,2 m²
 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
 -Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 8,4 m² > Overflater og innredning
 -Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 8,4 m² > Avtrekk

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
 -Tomteforhold > Tomtegrenser

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.
 Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

Tomt

Eigedomstomt.
 549,00 kvm.
 Tomta er pent opparbeidd med biloppstillingsplass ved inngangspartiet. Fin og skjerma hage i framkant. Tilplanta med hekk mot veg og nabo.
 Naturtomt mot elva.
 Sjå vedlagt informasjon om grensejustering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det føreligg teikningar frå 1979, 1982, 1988 og 2003. Teikningane syner ikkje underetasjen, men øvrige etasjer sin godkjende bruk samsvarer med dagens bruk. Oppføring av bustad før Plan- og Bygningslova trådte i kraft i 1965, var ikkje underlagt søknadsplikt. For slike bygg føreligg det difor verken byggeløyve eller bruksløyve/ferdigattest. Dette medfører sjølvstakt ikkje at slike bygg er å ansjå som ulovlege pr. i dag Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. jfr. plan- og bygningslova §21-10, femte ledd. Det føreligg ikkje ferdigattest for bruksendring frå carport til bod omsøkt/godkjent i 2003. Kjøpar overtek ansvar og risiko for dette.

Adgang til utleie

Dette er ein sjøelveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk hovudoppvarming med varmepumpe luft-luft.
 Vedom i stove.
 Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, kjem følgjande omkostningar:
 49 750,- (Dokumentavgift)
 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
 19 900,- (Boligkjøperpakken Gjensidige valgfri)

2 040 840,- Totalpris inkl. omkostningar eks boligkjøperpakke

Det ovanstående føreset at eigedomen vert seld til prisantydning og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 10 326,- for 2026.
 Eigedomsskat for 2026 er 4931,00
 Renovasjon vert fakturert frå Volda og Ørsta Reinhaldsverk. Sjå www.vor.no for oppdaterte prisar og abbonementstypar.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, eigedomsskatt, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

Formuesverdi

Meklar har rekvirert formuesverdi frå skatteetaten men ikkje motteke denne.
 Seljar opplyser at formuesverdi som sekundærbustad for 2025 er kr. 1 817 562,-
 Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden blir nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad blir vanlegvis verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere avhengig av bustadens verdi og gjeldande regelverk. Sekundærbustad blir verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Det er vedteke endringar i berekningsmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og endeleg formuesverdi kan bli høgare enn oppgitt.
 Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. 92450241.

Regulering

Eigedomen er regulert til bustadføremål. Reguleringsplan og kommunedelplan kan sjåast på kommunen si heimeside eller på meklar sitt kontor.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

Rettigheter og heftelser

Eigedomen vert overdrege fri for pengeheftingar. Kommunen har lovbestemt legalpant i eigedomen som trygggleik for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3350, tgl. 03.08.1976 - Bestemmelse om bebyggelse
 Bestemmelse om bebyggelse

For servituttar eldre enn frådelingsdato og eventuelle arealoppføringar som kan ha tyding for denne matrikkeleininga, vert det vist til avgivareigedomen. Slike dokument er normalt ikkje innhenta i samband med salet.

Løsøre og tilbehør

Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette er spesifisert i prospektet. Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden. Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gitt til bygningssakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene/gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik frå dagens rombruk/romnemning i høve til det opphavleg byggjelmelde/godkjende. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

Boligselgerforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova avgrensa opp til kr 14 000 000,-. Eigenerklærings skjema er vedlagt salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda om å gå gjennom dette før bod vert gjeve.

Boligkjøperforsikring

Saman med Gjensidige har vi skreddarsydd eit gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bustad.

Kjøparar (ikkje juridiske personar) har høve til å teikne

bustadkjøparpakken. Pakken inkluderer m.a. husforsikring, innbuforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og bustadkjøparforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønskjer å reklamere på bustadkjøpet.

Kjøparar (ikkje juridiske personar) kan også velje å berre teikne bustadkjøparforsikring.

Bustadkjøparpakken/bustadkjøparforsikring må teiknast seinast i samband med kontraktsmøtet. Produktark for bustadkjøparpakken og bustadkjøparforsikring ligg vedlagt i salsoppgåva. Ta kontakt med meklar for ytterlegare informasjon.

Budgivning

Vi oppmodar alle til å lese Forbrukarinformasjon om bodgiving før bod vert gjeve. Alle bod og bodforhøgingar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bod kan formidlast til seljar. Det vert gjort merksam på at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom, og ved aksept av bod er det inngått bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som byr saman er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytt til bodgivinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BOD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle forhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar. For at boda skal kunne verte handsama og vidareformidla skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også skriftleg akseptere bodet før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfrist på alle bod skal vere minimum 30 minutt, og bodforhøgingar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml § 6-8 (3). Slike bod vil difor ikkje bli formidla til seljar. Eigedomsmeklar er i samsvar med eml § 6-8 (6) pålagt å gjennomføre kontroll av bodgjevarane si finansiering. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvarte seljar om risiko knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod, og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste

bodet på eiegen. Seljar kan ved vurdering av bod også leggje vekt på andre vilkår og kjøparen sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiegen er seld vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal.

Andre bodgjevarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Det vert gjort merksam på at bodgjevar også vil vere den som står som kjøpar av eiegen. Dersom ein etter at bod er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjon/andel/aksjebustad vil forretningsfører normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding vert normalt sendt frå meklar til forretningsfører same dag som bodaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salsooppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.

Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.

Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eigar er Magnhild Olin Eikenes Kile og Randi Grete Eikenes Drabløs.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiegen si adresse er Røysbakken 52. Matrikkel tilhøyrande eiegen: gnr. 19, bnr. 524 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260107.

Megler og meglers vederlag

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:

Provisjon: 1,8% av salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr.12 900,- inkl. mva.

Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- inkl. mva.

Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.

Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Ansvarleg meklar er Andre Kragset +47 47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no. Oppdragstakaren si forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Røysbakken 52

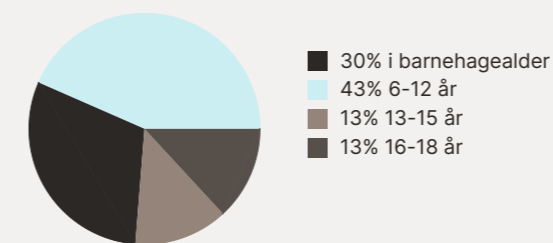
Offentlig transport

🚶 Volda ungdomsskule på E39 Linje 341, 351, 360, 390	2 min 🚶 0.2 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	9 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min 🚶

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	9 min 🚶 0.8 km

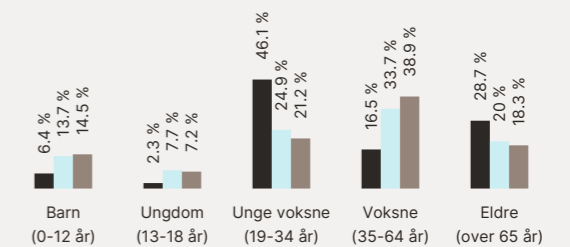
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Øyra	346	254
■ Kommune: Volda	10 809	5 781
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

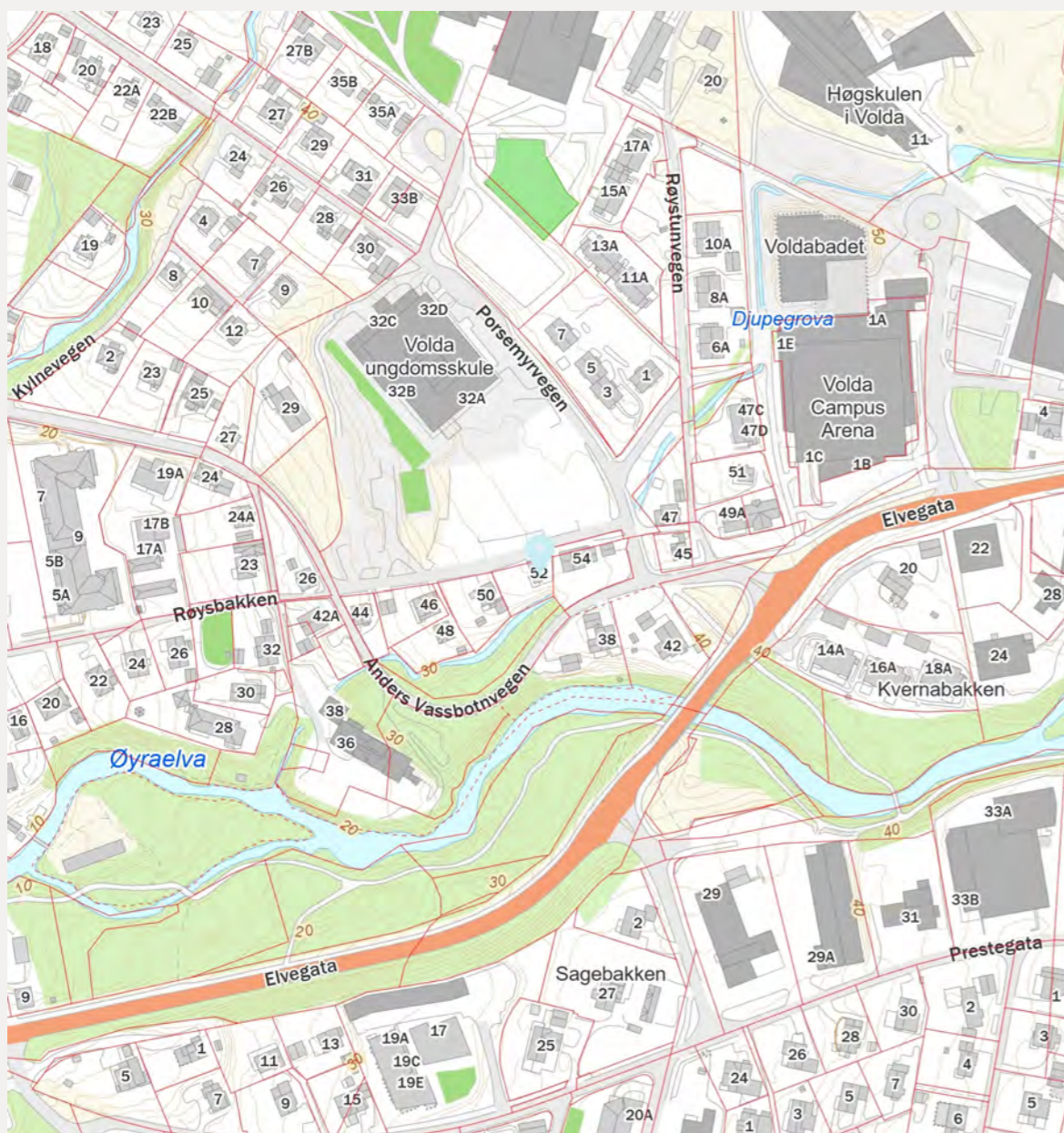
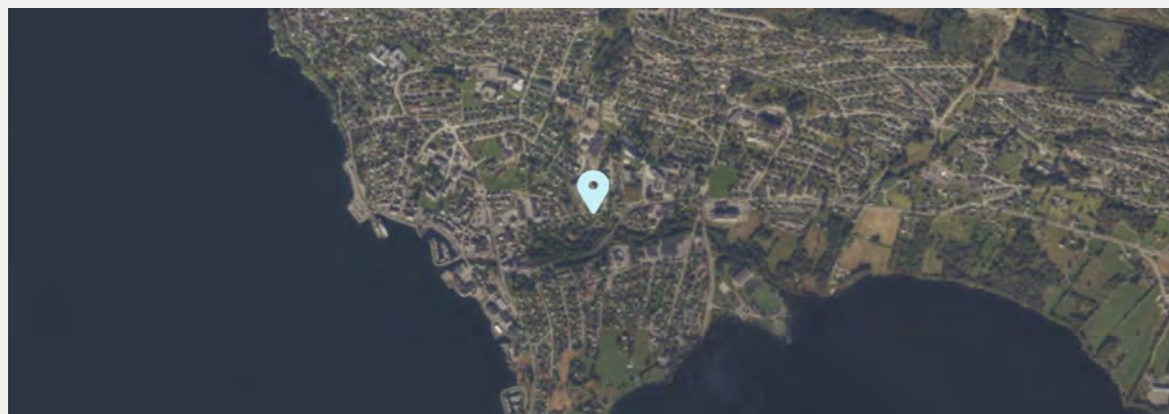
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...) 29 barn	6 min 🚶 0.5 km
Trollsletta barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 🚶 0.7 km
Rotset barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Skjellebreida Volda	3 min 🚶
Coop Extra Rotset Volda	4 min 🚶

Sport

🏃 Volda ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0 km
🏃 Øyra skule Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏃 Family Sports Club Volda	6 min 🚶
🏃 Innersvingen avd. Volda	7 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

Egenerklæring

Røysbakken 52, 6103 VOLDA

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røysbakken 52	Røysbakken 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv etter mor som døde mars 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92450241

Informasjon om selger

Selger

Kile, Magnhild Olin Eikenes



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstill

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tatt ut badekar og sett inn dusjkabinett på bad. Min søn som er utdanna rørlegger er det som har utført arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Levegg

4.1.2 Årstill

2006

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Sett opp levegg på altan



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Strauminntak varmtvannsbereder

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aasebo og Uvestad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av varmtvannsbereder

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2019

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert varmepumpe

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har sett råte på verandador

Observert prikkar på stolpe ved inngangsparti.

Nederste bord på kleddning over tilbygg. Har falt ut en bit.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66413749

Egenerklærings skjema


Name

Magnhild Olin Eikenes Kile

Date





2026-03-24

Identification

 Magnhild Olin Eikenes Kile



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Røysbakken 52, 6103 VOLDA
 VOLDA kommune
 # gnr. 19, bnr. 524

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 Rapportdato: 04.05.2026 Oppdragsnr.: 14495-1964 Eiendomsverdi ref nr: XQ2055

Autorisert foretak: Mulvik AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson Vår ref: Jan-Norvald Jønsson



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Magnhild Olin Eikenes Kile

24/03-2026
15:02:04

BankID OIDC
High

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Røysbakken 52, 6103 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 524
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført rundt 1906, og hovedkonstruksjoner er datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille fullt ut alle tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort noen en rekke oppgraderinger. Boligen er å anses som et oppussings-/renoveringsobjekt, og skulte feil og skader må forventes. Det vises blant annet til de nye energikravene i byggteknisk forskrift <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/energi/dette-er-energikravene-i-byggteknisk-forskrift>

Enebolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, antatt > 25- 30 år. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål, og takstige. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taksperre av tre fra byggeår, med salet takform. I hovedsak lukket konstruksjon, trolig med uisolert/begrenset isolert mellom sperrekonstruksjonen uten diffusjonssperre. Tidstypisk konstruksjon og byggeskikk for byggeår. Konstruksjonen kan være utsatt for kondensskader over tid eller ved endret bruk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdør, boddører, og kjellerdør i tre. Bygningen har malt balkongdør i tre. Impregneret trealtan på ca. 16.4 m², malt trerekkeverk, høyde 0,85 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter), åpning > 2 cm. Betong trapp, enkelt rekkverk av tre til inngangsdør. Boligen har også to utebod på ca. 12,4 og 1,1 m² med nærhet til inngangsdør, samt lager plass under altan. En gjør oppmerksom på at tilbygd bor mot nord bryter tomtegrense mot nord med ca. 7 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har beleg, i stue er det parkett, på kjøkkengulv er det laminat, betong i kjeller. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte flater og synlige bjelker. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp, belegg i trinn. Innvendig har boligen finerdører, og folde dør til kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller 6,2 m²
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Tidstypisk vaskekjeller fra byggeår, holder ikke krav til forskrift om våtrom, mer fungerer med dagens bruk. Opplegg for vaskemaskin, og skyllekar. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 6,2 m²

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plast/soil sluk, med begrenset fall. Maltevegger. Innredning med servant, klosett, og nytt dusjkabinett. Ikke ventilert utover å åpne vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring, men bad er lite brukt slik at det kan endre seg ved endret

bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er opplegg for kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, en del støy.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern/PVC/plast, som er over 25 år er "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt". Boligen har naturlig ventilasjon. Nyere varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varme:

Luft til luft varmepumpe, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring.

El-/Teleanlegg:

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert.

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

[Gå til side](#)

UTVENDIG:

Altaner: Liggende trekkverk åpninger > 2 cm og med høyde på 0,85 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter) av beiset tre.

TRAPPER: Utvendigtrapp til terreng, rekkverk av tre, høyde < 0,90 meter og med åpninger som er større en kravet. Mangler rekkverk til kjeller.

INNENDIG:

Innvendige trapper, har rekkverkhøyder under 0,90 m, og åpninger > 10 cm.

BRANNTTEKNISK:

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017.

RØMMNINGSVEI:

Rømningsvei via vindu til gjeldene krav, Bredde: 0,78 m (Krav ≥ 0,50m) + Høyde: 0,53 m (Krav ≥ 0,60m) = Totalt: 1,31 m (Krav ≥ 1,50m).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

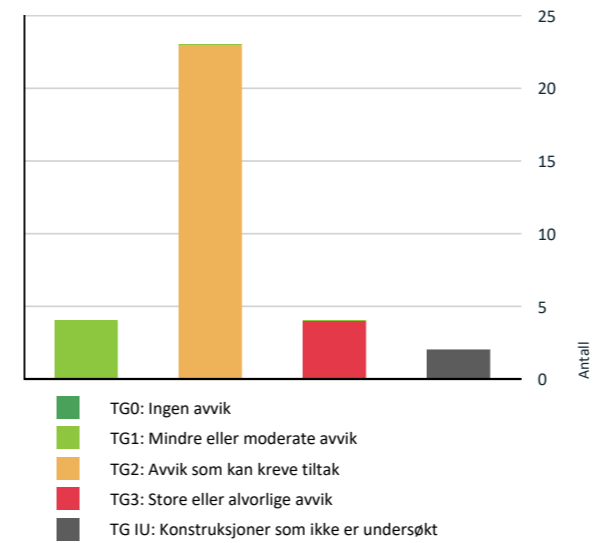
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

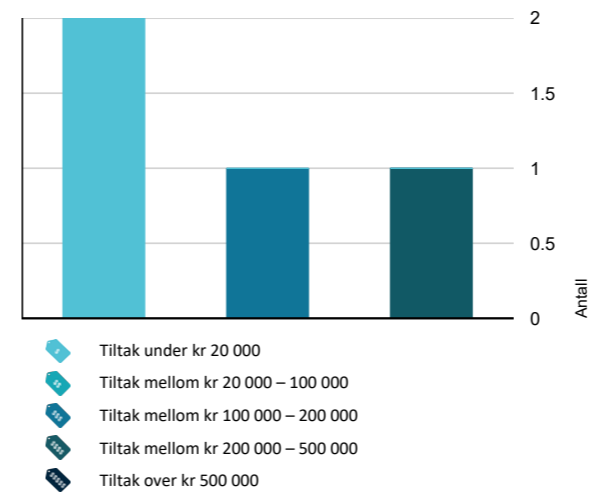
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller Takhøyde 1,95 m > Vaskerom 6,2 m² > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > H.Etasje > Bad 4,1 m² > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Tomtegrenser [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige boder [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller Takhøyde 1,95 m > Vaskerom 6,2 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 8,4 m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 8,4 m² > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1906

Anvendelse
Bolig er fortiden ubebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar
Iflg. EDR/eier

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, antatt > 25- 30 år. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Mose

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål, og takstige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taksperrer av tre fra byggeår, med salet takform. I hovedsak lukket konstruksjon, trolig med uisolert/begrenset isolert mellom sperrekonstruksjonen uten diffusjonssperre. Tidstypisk konstruksjon og byggeskikk for byggeår. Konstruksjonen kan være utsatt for kondensskader over tid eller ved endret bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdør, boddører, og kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Impregneret trealtan på ca. 16.4 m², malt trekkverk, høyde 0,85 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter), åpninger > 2 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må til.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp, enkelt rekkverk av tre til inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige boder

Beskrivelse

Boligen har også to utebod på ca. 12,4 og 1,1 m² med nærhet til inngangsdør, samt lager plass under altan. En gjør oppmerksom på at tilbygd bod mot nord bryter tomtegrense mot nord med ca. 7 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker på bod mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt. lokal utbedring.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har beleg, i stue er det parkett, på kjøkkengulv er det laminat, betong i kjeller. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte flater og synlige bjelker.

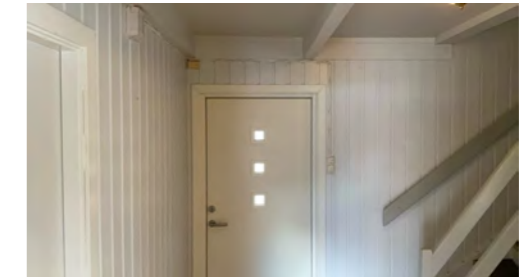
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

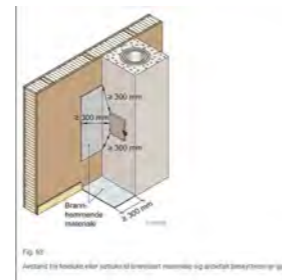
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

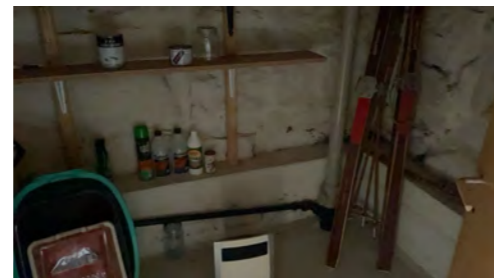
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, beleggt i treinn.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapper fra byggeår, er av en slik utforming at de er farlige å bruke, men det er også fysisk vanskelig å få plass en godkjent trapp, ny eier må selv vurdere behovet, opp i mot eget behov og at det vil bli trangt og stjeler plass.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

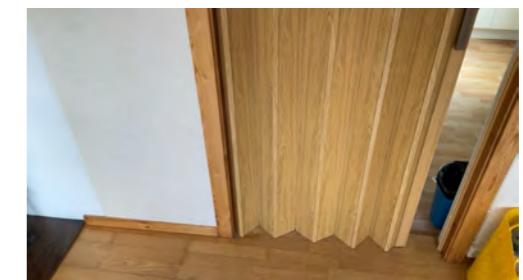
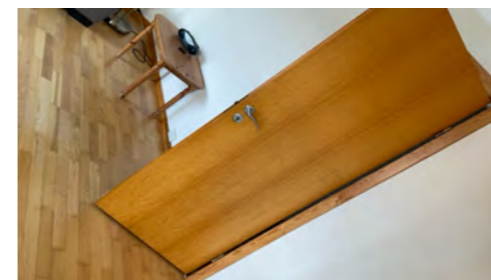
Innvendig har boligen finerdører, og folde dør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

KJELLER TAKHØYDE 1,95 M > VASKEROM 6,2 M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Tidstypisk vaskekjeller fra byggeår, holder ikke krav til forskrift om våtrom, men fungerer med dagens bruk. Opplegg for vaskemaskin, og skyllekar.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER TAKHØYDE 1,95 M > VASKEROM 6,2 M²

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

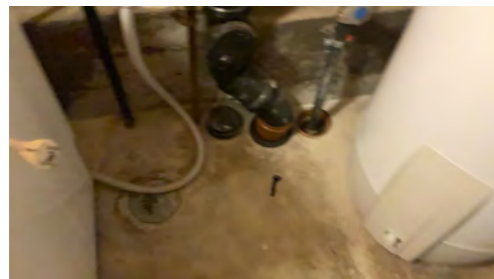
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket, med rommets bruk frem til nå, endret bruk vil kreve at det må tas høyde for at våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres



H.ETASJE > BAD 4,1 M²

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plast/soil sluk, med begrenset fall. Maltevegger. Innredning med servant, klosett, og nytt dusjkabinett. Ikke ventilert utover å åpne vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

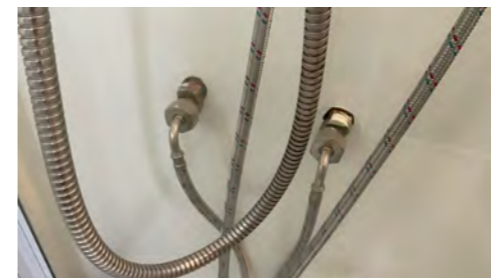


H.ETASJE > BAD 4,1 M²

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring, men bad er lite brukt slik at det kan endre seg ved endret bruk.



KJØKKEN

H.ETASJE > KJØKKEN 8,4 M²

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er opplegg for kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



H.ETASJE > KJØKKEN 8,4 M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, en del støy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er eldre avtrekk, og noe støy.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ut fra alder og støy må denne skiftes ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

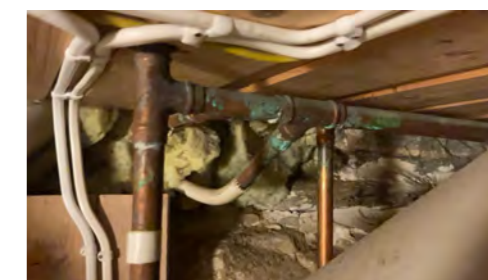
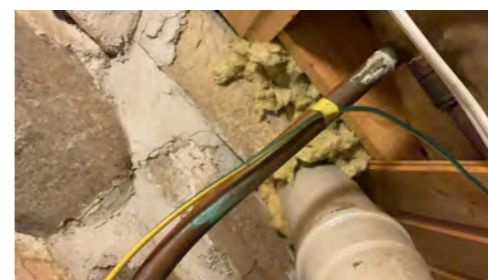
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

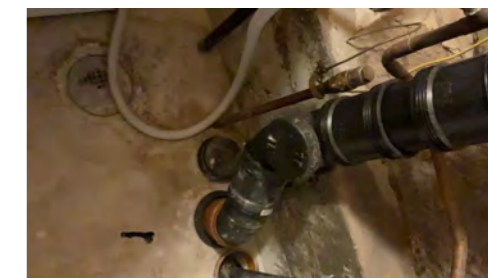
Det er avløpsrør av støpejern/PVC/plast, som er over 25 år er "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varme

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Automatisk strømmåler er montert.

Tilstandsrapport

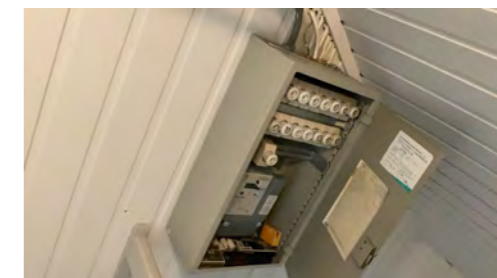
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen med relativt høy alder.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur direkte på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein, uten rekkverk ned mot elv, som utgjør en fare for liv og helse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Uten rekkverk ned mot elv, som utgjør en fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Sikring mot elv må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng mot sørøst.

Eiendommen ligger i følge KDP i Ras- og skredfare, hensynsnavn H310_UG, Planidentifikasjon 2016005, men det gjelder for hele Volda sentrum., som er av marin strandavsetning, sammenhengende dekke iflg. NGUs løsmassekart

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

§ 4.1.3 Faresoner

e. Omsynszone H310_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for områdeskred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er nyere rør av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige nyere vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport



Tomtegrenser

Beskrivelse

Tomt er på 549 m², grenser mot elv mot sørøst. En gjør oppmerksom på at tilbygg mot nord og deler av naturlig gårdsplass bryter dagens tomtegrense mot nord med ca. 40-50 m², se vedlagt avtale om grensejustering som vil bli fortatt.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

UTVENDIG:

Altaner: Liggende trekkverk åpninger > 2 cm og med høyde på 0,85 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

Betong trapp, enkelt rekkverk av tre til inngangsdør, høyde < 0,90 meter og med åpninger som er større en kravet. Mangler rekkverk til kjeller.

INNVENDIG:

Innvendige trapper, har rekkverkshøyde under 0,90 m, og åpninger > 10 cm.

BRANNEKTEKINISK:

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere, som er < 10 år.

RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017.

RØMMINGSVEI:

Rømningsvei via vindu til gjeldene krav, Bredde: 0,78 m (Krav $\geq 0,50$ m) + Høyde: 0,53 m (Krav $\geq 0,60$ m) = Totalt: 1,31 m (Krav $\geq 1,50$ m).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

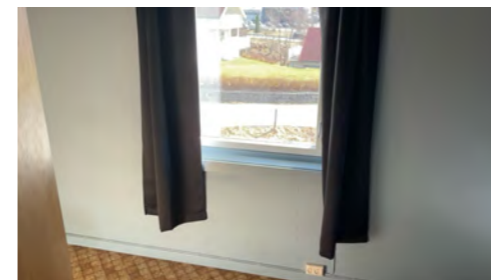
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



2022



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
109 m²/72 m²

Enebolig: Lagerrom, Matkjeller, Verksted, Vaskerom, Bod, Kott, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Trapperom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Røysgata 8 ,6100 VOLDA 78 m ² 1925 2 sov	24-09-2024	1 850 000	2 300 000		2 300 000	28 049
2 Smithsgata 9 ,6100 VOLDA 124 m ² 1905 4 sov	15-09-2021	2 590 000	2 620 000		2 620 000	21 129
3 Myravegen 12 ,6100 VOLDA 127 m ² 1965 5 sov	10-06-2020	2 500 000	2 500 000		2 500 000	19 685
4 Skogane 8 ,6103 VOLDA 224 m ² 1950 4 sov	13-01-2026	4 200 000	4 300 000		4 300 000	18 220
5 Porsemyrvegen 24 ,6103 VOLDA 195 m ² 1957 6 sov	01-10-2024	3 490 000	3 450 000		3 450 000	15 066
6 Anders Vassbotnvegen 47 ,6103 VOLDA 109 m ² 1904 2 sov	14-12-2022	1 590 000	1 590 000		1 590 000	14 587
7 Rotsetgeila 12 ,6100 VOLDA 109 m ² 1934 3 sov	15-02-2023	1 650 000	1 500 000		1 500 000	13 761
8 Røysgata 3 ,6100 VOLDA 128 m ² 1888 4 sov	13-05-2024	1 500 000	1 100 000		1 100 000	5 699

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	10 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	19 332
Forsikring stipulert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 950 000

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

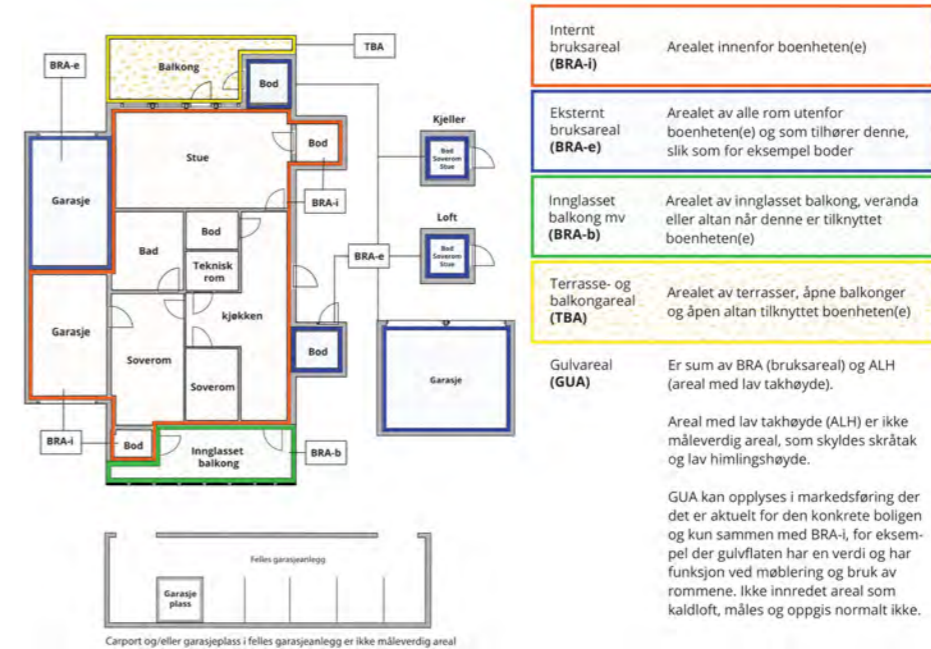
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller Takhøyde 1,95 m		24		24			24
H.Etasje	44	13		57	16		57
Loft	28			28		5	33
SUM	72	37			16	5	114
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller Takhøyde 1,95 m		Lagerrom 7,1 m ² , matkjeller 5,3 m ² , verksted 6,0 m ² , vaskerom 6,2 m ²	
H.Etasje	Stue 25,9 m ² , kjøkken 8,4 m ² , gang 6,4 m ² , bad 4,1 m ²	Lagerrom 12,4 m ² , utv.bod 1,1 m ²	
Loft	Trapperom/kott 4,0 m ² , soverom m/garderobe 20,0 m ² , soverom 9,2 m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rømningsvei via vindu til gjeldene krav, Bredde: 0,78 m (Krav ≥ 0,50m) + Høyde: 0,53 m (Krav ≥ 0,60m) = Totalt: 1,31 m (Krav ≥ 1,50m).
Det er > 1,0 meter opp til vinduskarm i utleie del. Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Magnhild Olin Eikenes Kile	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	524		0	549.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røysbakken 52

Hjemmelshaver

Kile Magnhild Olin Eikenes, Drabløs Randi Grete Eikenes

Kommentar

Tomt er på 549 m², grenser mot elv mot sørøst. En gjør oppmerksom på at tilbygg mot nord og deler av naturlig gårdsplass bryter tomtgrense mot nord med ca. 40-50 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre enebolig med to soverom, beliggende ved Volda Ungdomsskole, nær Volda sentrum. Eiendommen har svært sentral beliggenhet ifht. barneskole, ungdomsskole, videregående skole, høyskole og sykehus. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Noe trafikkstøy kan forekomme, pga nærhet til trafikkområde. Volda sentrum har god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 1940001, Halkjelsvik bygningskommune, Ikrafttredelsesdato 13.02.1940.

Om tomten

Tomt er på 549 m², grenser mot elv mot sørøst. En gjør oppmerksom på at tilbygg mot nord og deler av naturlig gårdsplass bryter tomtegrense mot nord med ca. 40-50 m². Det foreligger avtale om grensejustering.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

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

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter. Tilgrensende sentrumsbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 817 562	2026	Formuesverdi som sekundærbolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	10.04.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.04.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Avtale om grensejustering	03.05.2026	Volda Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befarings i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ2055>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AVTALE OM GRENSEJUSTERING

Mellom

Volda kommune
org.nr: 939 760 946
heretter kalla *Kommunen*

Og

Magnhild Olin Eikenes Kile og Randi Grete Eikenes Drabløs
heretter kalla *Grunneigar*

1. Bakgrunn

Partane er samde om å gjennomføre ei grensejustering mellom følgjande eigedomar:

- Kommunen sin eigedom: gnr. 19, bnr. 164
- Grunneigar sin eigedom: gnr. 19, bnr. 524

Kommunen sin eigedom skal avstå grunn til Grunneigar sin eigedom.

2. Omfang av grensejusteringa

Grensejusteringa gjeld eit areal på ca. 41,8 m². Ny grense er markert i gult under:



Endeleg areal og grenser vert fastsett ved oppmålingsforretning.

3. Vilkår

Partane er samde om følgjande:

- Grensejusteringa skal gjennomførast i samsvar med gjeldande regelverk
- Grunneigar er ansvarleg for søknad/rekvirering av oppmålingsforretning
- Denne avtalen skal leggjast ved søknad/rekvisisjonen
- Grensejusteringa føreset godkjenning etter matrikkellova
- Grunneigar skal betale alle omkostingar knytt til grensejusteringa

4. Vederlag

Grensejusteringa skjer utan vederlag. Partane meiner kjøpet vart gjennomført etter vedtak fatta av Volda formannskap i 1982.

Vedtaket seier at dåverande grunneigar fekk kjøpe tilleggsarealet frå Volda kommune til ein avtalt sum per m².

5. Underskrifter

For Volda kommune

Stad: Volda
Dato: 28.04.2026

For Grunneigar

Namn: *Magnhild Olin Eikenes Kile*
dato: *27/4-26*

Magnhild Olin Eikenes Kile

Namn: *Randi Grete Eikenes Drabløs*
Dato: *27/4-26*

Randi Grete Eikenes Drabløs

Tilleggsavtale til avtale om grensejustering

Mellom

Volda kommune
org.nr: 939 760 946
heretter kalla *Kommunen*

Og

Magnhild Olin Eikenes Kile og Randi Grete Eikenes Drabløs
heretter kalla *Grunneigar*

1. Bakgrunn

Partane inngjekk 28. april 2026 ein avtale om grensejustering mellom følgjande eigedomar:

- Kommunen sin eigedom: gnr. 19, bnr. 164
- Grunneigar sin eigedom: gnr. 19, bnr. 524

Kommunen sin eigedom skal avstå grunn til Grunneigar sin eigedom.

Grensejusteringa gjaldt eit areal på ca. 41,8 m²:



I etterkant av at avtalen blei signert sendte Grunneigar inn rekvisisjon av oppmålingsforretning, datert 28. april (websak 26/1377).

Avdeling for utvikling hjå Volda kommune avsto rekvireringa. Årsaka var at saka ikkje kunne handsamast som ei grensejustering, jf. reglane i matrikkellova § 16. Årsaka er arealet er for stort til å kunne førast som grensejustering. Gbnr. 19/524 er matrikkelfært med eit areal på 549,2 m² noko som tillet grensejustering av inntil 27,5 m².

2. Tillegg til opphavleg avtale

I lys av avslaget på rekvireringa er partane samde om denne tilleggsavtalen som inneber at grensejusteringa justerast i tråd med følgjande:



Endeleg areal og grenser vert fastsett ved oppmålingsforretning.

Utover dette gjeld framleis opphavleg avtale datert 28. april 2026 kva gjeld vilkår og vederlag.

3. Underskrifter

For Volda kommune

Stad: Volda
Dato: 6.5.26

For Grunneigar

Namn: *Magnhild Olim Rødenes Lile*
dato: 6/5-26



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, 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 budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260107

Adresse: Røysbakken 52, 6103 VOLDA

Betegnelse: GNR 19, BNR 524 AKSJENR: 931000403 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivingen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:


HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 07.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET
PARTNERS**

 kragseteigedom.no