

Rotsetvegen 10B

innhold

04

Velkommen til Rotsetvegen 10B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

48

Planskisser

50

Om egedomen

57

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rotsetvegen 10B

Ein lys og innhaldsrik tomannsbustad med gode kvalitetar og sentrumsnær beliggenheit.

Moderne fin standard med lyse pene overflater. Opphaldsromma er opne og tiltalende med store vindaug som tek naturen inn, gjev fantastisk fjordutsikt og godt lysinnslepp.

Bustaden inneheld m.a.: Entré med skyvedørsgarderobe, romsleg kjøkken og stove med utgang til overbygd altan, 2 store bad, praktisk bod og 3 gode soverom der eit har utgang til stor terrasse.

Lett og fin tilkomst med gode parkeringtilhøve. Garasje like ved inngangspartiet med sportsbod i tilknytning.

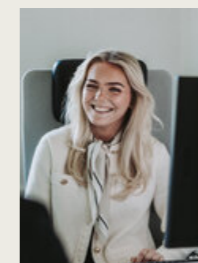
Fint beliggande i enden av roleg blindgate på Nedre Rotset, med gangavstand til barnehage, skule, høgskulen og sjukehuset. Perfekt for dei som ynskjer å bu i rolege omgjevnadar, men samstundes ha kort veg til sentrum og alt av servicetilbod.

Rotsetvegen 10 B

Prisantydning	4 650 000
Omkostninger	117 340
Totalpris	4 767 340
Bruksareal	179 m ²
BRA-I	155 m ²
BRA-e	24 m ²
TBA	47 m ²
Soverom	3
Bad	2
Byggeår	2014



Kontakt våre meglere



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

47 30 87 26

emilie@kragseteigedom.no



Johnny Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

97 51 59 40

johnny@kragseteigedom.no

**KRAGSET
& PARTNERS**

Kyrkjegata 13 6100 Volda

Sentral og attraktiv beliggenheit i roleg blindgate

Roleg og familievenleg beliggenheit på Nedre Rotset, med kort gangavstand til sentrum med alle servicetilbod.

Kort veg til barnehage, barne- og ungdomsskule, høgskulen, vidaregåande skule, busstasjon og butikkar.

Barnevenleg område med gangavstand til stadion, Volda Campus Arena, Voldabadet og flott natur- og friområde ved Rotevatnet, Årneset, Andaneset m.m.





Ein moderne og innhaldsrik tomannsbustad med stor terrasse, fine løysingar og gode bukvalitetar



Lys og innbydende entré med stor skyvedørgarderobe



Praktisk sportsbod i tilknytning til inngangspartiet



Romsleg asfaltert gardstun og garasje

Attraktiv
tilkomst og gode
parkeringstilhøve
rett ved bustaden

Romsleg stove

Store vindauge gjev fint gjennomgåande lys, flott utsyn og ei luftig og god romkjensle.

Plass til stor sitjegruppe, variert møblering og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Velplassert vedovn gjev god varme og ei behageleg atmosfære til opphaldsrommet.

Utgang til overbygd altan med fine sol- og utsiktsforhold.



Her er det god plass og fleire soner for møblering



Downlights i himling gjev god og behageleg belysning



Utgang frå stova til triveleg overbygd altan.
Den perfekte staden å nyte ein sein frukost til den flotte fjordutsikta





Flott utsikt mot sentrum og Voldsfjorden også frå stovevindaug



Moderne fin standard med lyse overflater og god planløsning



Lyst og godt kjøkken

Gode løysingar med integrerte kvitevarer, dobbel vaskekum og takhøge overskap for ekstra oppbevaringsplass.

Downlights i himling og dei store vindauga gjev godt arbeidslys.

Kitchenwall over benkeplate beskyttar veggen, gjev eit stillfullt uttrykk og gjer det enkelt å halde reint.

Kjøkken og stove i open løysing gjev plass til stort spisebord.



God skap-, skuffe-
og benkeplass



Integrerte kvitevarer med: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin med møbelfront.
Opplegg for kjøleskap.

To romslege bad

Det er to bad i bustaden, eit i kvar etasje.

Badet i h.etg ligg i fin tilknytning til inngangspartiet, medan badet i u.etg ligg fint samla med soveromma i bustaden - praktisk og familievenleg.

Lyst og nøytralt fargeval, flislagte golv og moderne innreiingar med store skuffer.







Stort bad med både dusj og badekar som bidreg til ein familievenleg kvardag



Badet i underetasjen har innreiing med skyllekar og opplegg for vaskemaskin



Med to store bad
får alle sin plass

Perfekt for travle
morgonar og ein
betre kvardagsflyt

Tre gode soverom

Det er tre soverom i bustaden, roleg og fint beliggande.

To av soveromma har store skyvedørgarderobber
- perfekt for oppbevaring av klede og tilbehør.

Soveromma ligg fint samla i underetasjen.

Lyst og nøytralt fargeval og god plass til variert møblering.





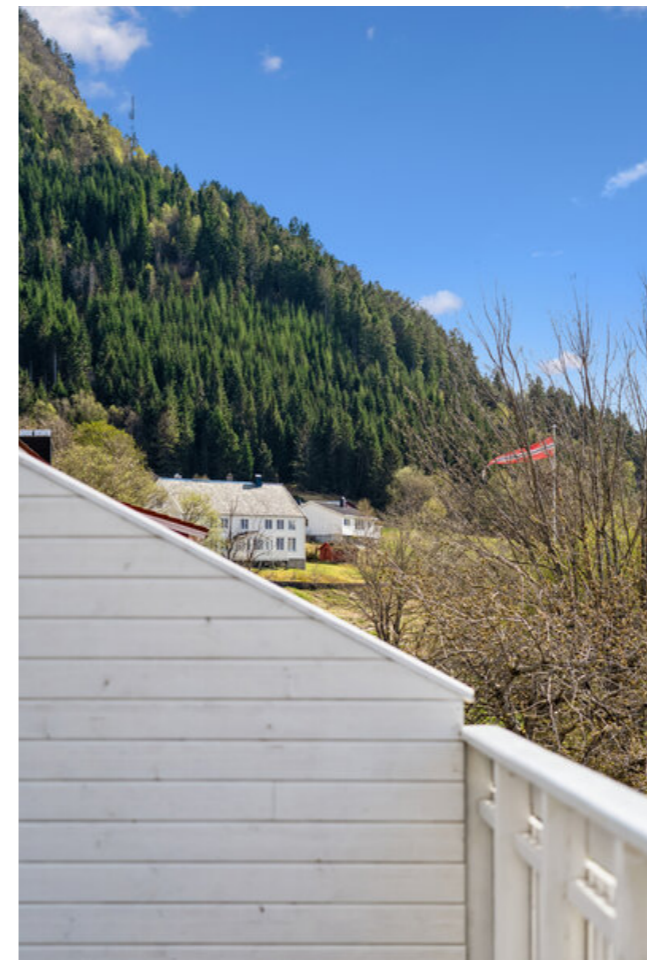
Hovudsoverommet er romsleg med direkte utgang til stor terrasse
- praktisk når ein skal lufte dyner og sengkle



Stor dels overbygd terrasse med fine solforhold.
Her er det god plass til fleire sitjegrupper, grill, solseng og anna utemøblement



Her kan ein nyte både solstrålar, varme sommardagar og sosialt samvær



Leveggar mot nabo
gjer uteplassen lun og
fint skjerma



Fint plenområde i tilknytning til terrassen- eit triveleg utemiljø med plass for heile familien

Særs god lagringsplass

Bustaden har gode oppbevaringstilhøve med to romslege boder og praktiske skyvedørgarderobber.

Stor bod i underetasjen med mange moglegheiter - perfekt til walk-in closet, hobbyrom eller smart organisering.

Praktisk sportsbod ved inngangspartiet, godt eigna til lagring av reiskapar, ski, sykklar og anna sesongutstyr.

Skyvedørgarderobber i entré og to soverom. Garderobber på heil vegg er plassbesparande, gjev maks oppbevaring og eit stilreint uttrykk.



Her ligg alt til rette for orden og system!



Velkommen til visning!



Planskisser



Om eigeidomen

Innhald

Moderne og innhaldsrik tomannsbustad med flott fjordutsikt, stor terrasse og garasje. Bustaden er fint beliggande i roleg blindgate på Nedre Rotset med gangavstand til barnehage, skule, høgskulen og sentrum med alle servicetilbod.

Bustaden er over to etasjer og inneheld:

Hovudetasje:

Entré, bad, kjøkken og stove med utgang til fin altan.

Underetasje:

Hall m/trapp, bod, bad/vaskerom og tre soverom der eit har utgang til stor terrasse.

Garasje:

Garasje i fin nærleik til inngangspartiet.

Sportsbod:

Romsleg og praktisk bod i tilknytning til garasjen og inngangspartiet.

Standard

Tiltalende halvpart av tomannsbustad med moderne fin standard, gode kvalitetsmessige løysingar og lyse pene overflater.

Entré:

Attraktiv tilkomst med gode parkeringstilhøve like ved inngangspartiet. Garasje og asfaltert gardstun.

Lys og innbydande entré med stor skyvedørgarderobe - god plass til ytterklede og sko. Praktisk og familievenleg med bad i tilknytning til inngangspartiet.

Stove:

Romsleg stove med fleire soner for møblering. Store vindauger gjev fint gjennomgåande lys, flott utsyn og ei luftig og god romkjensle. Nydeleg utsikt mot Volda sentrum, Voldsfjorden og fjella ikring.

God plass til stor sitjegruppe, variert møblering og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Downlights i himling gjev god og behageleg belysning.

Velplassert vedovn gjev varme og ei behageleg atmosfære til opphaldsrommet.

Utgang til overbygd altan med fine sol- og utsiktsforhold.

Kjøkken:

Lyst kjøkken med god skap-, skuffe- og benkeplass. Kjøkken og stove i open løysing gjev god plass til stort spisebord.

Kvit innreiing med profilerte frontar og laminat benkeplate med dobbel vaskekum. Kitchenwall over benkeplate beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint.

Takhøge overskap gjev ekstra oppbevaringsplass. Integreerte kvitevarer med: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin med møbelfront.

Opplegg for kjøleskap.

Downlights i himling og dei store vindauga gjev godt arbeidslys.

Kjøkkenventilator.

Installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Bad h.etg:

Det er to bad i bustaden, eit i kvar etasje.

Badet i hovudetasjen ligg i fin tilknytning til inngangspartiet.

Lyst bad med flislagt golv.

Kvit innreiing med heildekkjande servant og store skuffer.

Dusjkabinett.

Vegghengt wc.

Bad u.etg:

Badet i underetasjen ligg i fin nærleik til soveromma i bustaden.

Badet er stort med lyst og nøytralt fargeval og flislagt golv.

Fin baderomsnnreiing med heildekkjande servant og store skuffer med god plass til det ein brukar dagleg. Vegghengt wc. Dusjkabinett.

Badekar for ekstra kvar dagsluksus og ein familievenleg kvardag.

Innreiing med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Det er 3 gode soverom i bustaden, roleg og fint beliggande.

Soveromma ligg fint samla i underetasjen.

To av soveromma har store skyvedørgarderobe - perfekt for oppbevaring av klede og tilbehøyr.

Hovudsoverommet er romsleg med direkte utgang til stor terrasse, praktisk når ein skal lufte dyner og sengkle.

Diverse:

Tussafiber.

Balansert ventilasjon.

Sentralstøvsugar.

200 l vv-bereder.

Romsleg og praktisk bod i underetasjen med sær god plass til oppbevaring.

Overflater:

Golv:
I hovudsak laminat.
Fliser på bad/vaskerom.

Veggar:
Malt tapet på plater og MDF-plater.
Baderomsplater på bad.

Himling:
Glatte malte plater.

Beliggenheit

Sentral og attraktiv beliggenheit enden av roleg blindgate på Nedre Rotset.
Kort gangavstand til sentrum med alle servicetilbod.
Kort veg til barnehage, barne- og ungdomsskule, høgskulen, vidaregåande skule, busstasjon og butikkar.
Solrik og familievenleg beliggenheit med gangavstand til idrettsstadion, Volda Campus Arena, Voldabadet og natur- og friområde ved Rotevatnet, Årneset m.m.

Beregnet totalkostnad

Prisantydning kr 4 650 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostningar:
116 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 767 340,- Totalpris inkl. omkostningar og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Arealer

Totalt bruksareal: 179 m²

BRA-i: 155 m²
BRA-e: 24 m²
TBA (terrasse-/balkongareal): 47 m²

Hovudetasje:
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 24 m²
TBA: 9 m²

Underetasje:
BRA-i: 75 m²
TBA: 38 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med lav himlingshøgde.

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.
Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann.
Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegningar av bygninger.

Tilkomst

Enkel asfaltert tilkomst frå offentleg veg.
Privat veg over naboeigedom med tinglyst vegrett.

Parkering

Gode parkeringstilhøve på asfaltert gardstun og garasje like ved inngangspartiet.

Diverse

Eigedomen 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 eigedomen godt, gjerne saman med sakkyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2:

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Våtrom - Etasje - Bad 12,0 m² - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje - Bad 12,0 m² - Ventilasjon

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

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

Tomt

Denne tomten er eiet. 1727 kvm.

Vestvendt og pent opparbeida tomt med asfaltert tilkomst og gardstun, stor terrasse og plen. Fine solforhold og utsikt mot sentrum, fjorden og fjella ikring.
Gode parkeringstilhøve på gardstun og garasje like ved inngangspartiet.
Den romslege terrassen gjev god plass til variert utemøblement. Vidare tilkomst frå terrassen til hageområdet. Sitjegruppe, spisebord, solseng, grill og barnebasseng – her får du plass til alt! Terrassen er lun og fint skjerma med levegg mot nabo, den perfekte staden å nyte varme sommandagar.
Tomta er fint beplanta med hekk, grønne vekstar og blomsterbed som gjev ei god atmosfære til eigedomen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest, datert 18.06.2018.

Det føreligg godkjende og byggemeldte teikningar, men planløysinga stemmer ikkje med dagens bruk. Kjøpar overtek ansvar og risiko.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk og vedfyring.
Vedovn på stove.
Varmekablar.
Balansert ventilasjon. Filter har nyleg vore utskifta.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 13 516,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 13 132,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

Lånevilkår fellesgjeld

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring.

Regulering

Eigedomen er regulert til bustadføremål. For ytterlegare opplysningar om regulering, vennligst ta kontakt med meklar.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avløp. Privat innkøyrslø frå kommunal gate. Tinglyst vegrett for tilkomstveg som går over naboeigedom.

Rettigheter og heftelser

2006/3139-1/57 tinglyst 28.06.2006
GRUNNDATA ERKLÆRING/AVTALE
Rettshavar: Den tomta/dei bustadtomta/ane som skal frådelast gnr. 30 bnr. 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1577 GNR: 30 BNR: 26

2006/3139-2/57 tinglyst 28.06.2006
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. OG OVERVATN
Rettshavar: Den tomta/dei bustadtomta/ane som skal frådelast gnr. 30 bnr. 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1577 GNR: 30 BNR: 26

2014/51243-1/200 20.01.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Kragset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Kragset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salsoppgåva 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.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

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

Eier er Anna Gerd Sæterås.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rotsetvegen 10 B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 26,
snr. 2 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260120.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon: 1,5 % av salgssum

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

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

Tilrettelegging: kr. 12 500 - inkl. mva.

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

Tekniske dokumenter

Rotsetvegen 10B

Nabolaget Nedre og øvre Rotset - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

🚗 Volda ungdomsskule på E39 Linje 341, 351, 360, 390	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	9 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min 🚶

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	12 min 🚶 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Volda, Norway	11 min 🚶
🚗 Volda	11 min 🚶

«Ligger idyllisk til, med mykje sol, og nært til sentrum. Ligger sentralt til med tanke på sport og friluftaktiviteter»



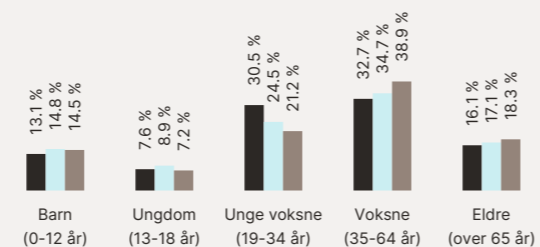
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

📊 Kvalitet på skolene
Bra 74/100

🏠 Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Nedre og øvre Rotset	933	435
■ Volda	4 719	2 145
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rotset barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 🚶 0.5 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...) 29 barn	14 min 🚶 1.1 km
Trollsletta barnehage (1-5 år) 21 barn	16 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Rotset Volda	5 min 🚶
Coop Mega Volda Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚶 2. Gående

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

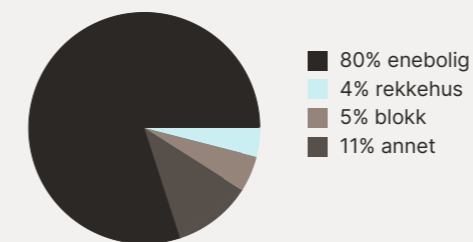
🚦 Trafikk
Lite trafikk 88/100

🔔 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

🏃 Volda ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 🚶 0.8 km
🏟️ Stadionparken Ballspill, skatepark	10 min 🚶 0.8 km
🏊 Family Sports Club Volda	8 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Volda	9 min 🚶

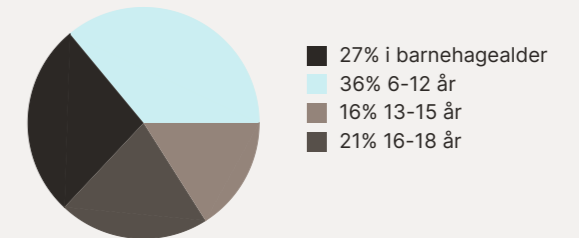
Boligmasse



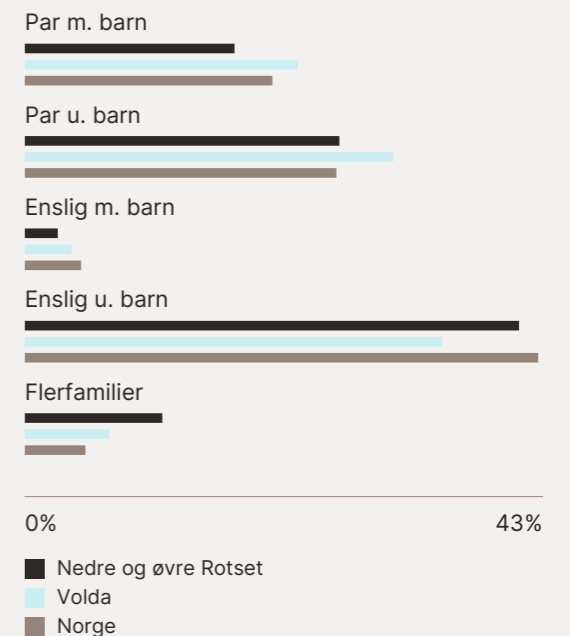
Varer/Tjenester

🛒 Spinneriet	9 min 🚶
🏪 Apotek 1 Volda	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

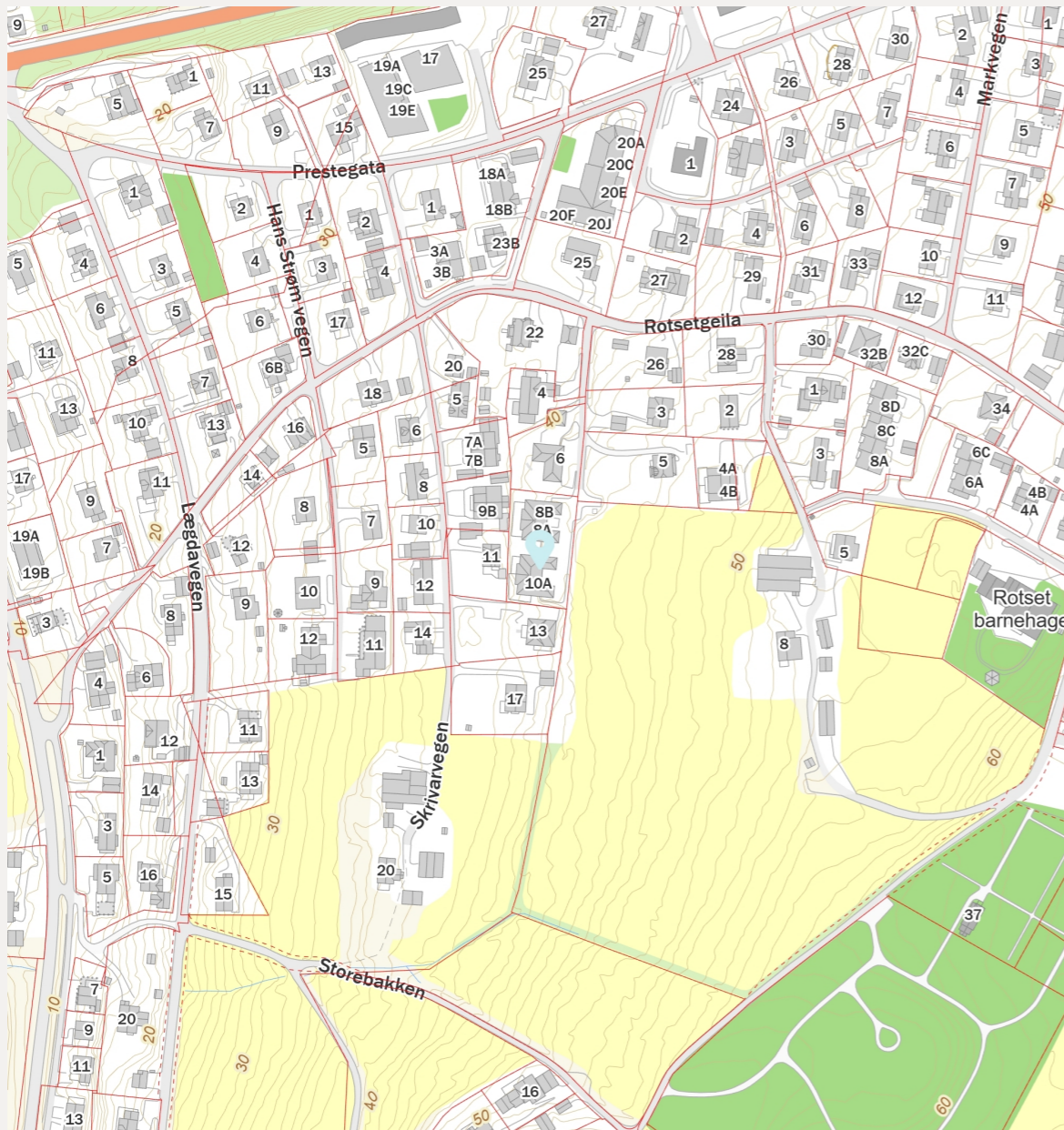



Familiesammensetning







Sivilstand

	Nedre og øvre Rotset	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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

Tilstandsrapport

-  Tomannsbolig Snr. 2:
-  Rotsetvegen 10 B, 6100 VOLDA
-  VOLDA kommune
-  # gnr. 30, bnr. 26, snr. 2

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 Rapportdato: 23.04.2026 Oppdragsnr.: 14495-1973 Eiendomsverdi ref nr: UJ1357

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr 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



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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

Boligen er ca. 12 år, og fremstår som ny, med normal bruksslitasje. Vertikaldelt 2-mannsbolig.

Tomannsbolig Snr. 2: - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taksteins etterlignet stålplater, på kryss lekting over undertak av asfaltflater. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Overbygning og frontvegger i u.etg. bindingsverk av tre, utvendig beiset bordkledning. Brann- / Lydsille mellom seksjoner. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser. W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har begrenset tilkomst til kryploft via stigeluke til loft. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hoveddør i 1. etg., formpresset, malt, isolerglass, dels overbygd. Verandadør i 1. etg., tredør, malt, isolerglass kryss sprosser, overbygd. Verandadør i u. etg., tredør, malt, isolerglass kryss sprosser, overbygd. Beiset altan i u.etg på ca. 40 m², i impregnert tre, tretrappverk, med høyde <1,00 meter dels overbygd av overliggende altan.

Beiset altan i h.etg på ca 9 m², i impregnert tre, tretrappverk med høyde 1,00 meter, overbygd med tak. Impregnert tretrapp (skal beises ifølge eier) fra gårds plass ned til hage, rekkverk av tre, håndløper på vegg.

Garasje og Bod:

Betong på grunn. Bindingsverk, bordkledning og innvendig kledd med gips på vegger og himling. Sammenbygd med boligen. Bod/teknisk rom. Bod dører, tredør malt, til bod og garasje. Leddgarasjeport i stål. Garasje med grunnflate 18 m² er oppført mot yttervegg for bolig. Leddport med portåpner. Garasje er egen brannsoner. Vegg mot bolig med bordkledning og tak/vegg er kledd med gipsplater. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på innvendige gulv: Parkett eik, laminat elles og fliser på bad/vaskerom. Vegger: Malttapet på plater. MDF-plater. Baderomsplater på bad. Overflater på innvendig himling: Glatte malte plater. Noe LED-spotter. Skyvedørs garderobe, med speil, på ene soverom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring. Innv. tett tretrapp, hvit malte vanger, eiketrinn. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 12,0 m²
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Hvit profilert innredning. Heldekkende servant. Dusjkabinett. Vegghengt klosett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt i tørr sone, og naturligvis uten å

påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved trapp/stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring

Bad/vaskerom 12,0 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Innredning med heldekkende servant, innredning arbeidsbenk med rustfritt skyllekar. Dusjkabinett. Vegghengt klosett, badekar, og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit profilert kjøkken, med overskap. Laminatbenkeplate, stålvaske. Kitchenwall over benk. Integrert komfyr, platetopp, kjøle-/fryseskap med møbelfront, og oppvaskmaskin. Komfyrvakt, vannstopper, og ventilator. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannstopper montert. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Senere er det jmfør NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg, i 2010 og i 2014. I denne normen kom det krav om at varmtvannsbereidere med effekt på 2000W(2010), og 1500W (2014) eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig, og ikke tilkobles via støpsel og stikkontakt, en anbefaler at ny eier vurder dette kravet som kom etter monterings år. Anbefaler fast installasjon på varmtvannstank. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon, aggregat i bod. Sentralstøvsuger med aggregat på/i bod/vaskerom. Ikke funksjonstestet, forutsetter at den fungerer som den skal.

Varme:

Vedfyring, varmekabler og elektrisk, balansert ventilasjon.

El-/Teleanlegg:

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert. Noen LED-spotter.

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

[Gå til side](#)

RADON:

Bygget er antatt utført med forskriftsmessig radonsperre, da det er igangsatt dato 20.12.2013, og dokumentasjon foreligger i form av Ferdigattest ifølge eiendomsregistret.

BRANN/RØYVARSLER:

Det er nye brannslukningsapparat og røykvarsler, som snart 10 år (> 10 år må en skifte ut kostnad < kr. 1500,-).



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

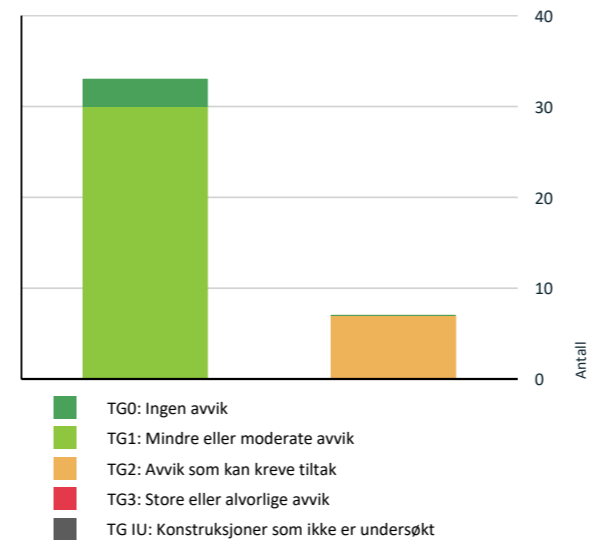
[Gå til side](#)

Tomannsbolig Snr. 2:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/Kontaktperson.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad 12,0 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeiding av en enkle verditakst over eiendommen, ikke beregnet for fritt salg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig Snr. 2:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad 12,0 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG SNR. 2:



Byggeår
2014

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar
Iflg. eier/EDR

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksteins etterlignet stålplater, på kryss lekting over undertak av asfaltflater.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

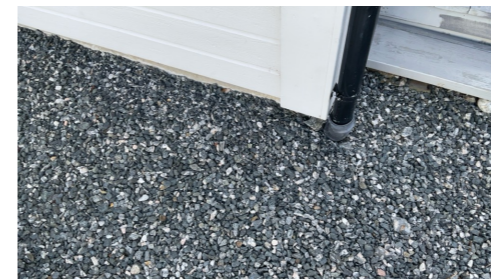
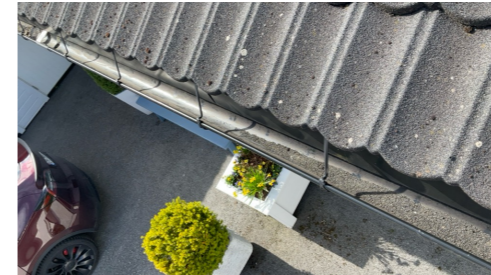
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrennesystem av lakkert aluminium/stål.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Overbygning og frontvegger i u.etg. bindingsverk av tre, utvendig beiset bordkledning. Brann- / Lydsille mellom seksjoner. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

W-takstoler med undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har begrenset tilkomst til kryp loft via stigeluke til loft.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.

Tilstandsrapport



Vindu stopper på hengsle.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør i 1. etg., formpresset, malt, isolerglass, dels overbygd. Verandadør i 1. etg., tredør, malt, isolerglass kryss sprosser, overbygd. Verandadør i u. etg., tredør, malt, isolerglass kryss sprosser, overbygd



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Beiset altan i u.etg på ca. 40 m², i impregneret tre, trekkverk, med høyde <1,00 meter dels overbygd av overliggende altan.

Beiset altan i h.etg på ca. 9 m², i impregneret tre, trekkverk med høyde 1,00 meter, overbygd med tak.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregnert tretrapp (skal beises ifølge eier) fra gårdsplass ned til hage, rekkverk av tre, håndløper på vegg.



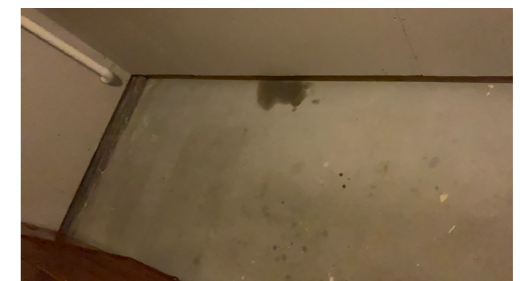
TG 1 Garasje og Bod

Beskrivelse

Betong på grunn. Bindingsverk, bordkledning og innvendig kledd med gips på vegger og himling. Sammen bygd med boligen. Bod/dører, tredøer malt, til bod og garasje. Leddgasjehjørner i stål. Garasje med grunnflate 18 m² er oppført mot yttervegg for bolig. Leddport med portåpner. Garasje er egen brannsoner. Vegg mot bolig med bordkledning og tak/vegg er kledd med gipsplater. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

Tilstandsrapport

Carport og garasje med bruttoareal på 50 m² eller mindre som liten og som ikke har mer enn middels brannenergi (maks 400 MJ per m²), det vil si at det ikke lagres store mengder brennbart materiale i byggverkene. Løsningene forutsetter også at bygningene bare er beregnet til sporadisk personopphold, det vil si at de er i risikoklasse 1. Byggverk i risikoklasse 1 kan benyttes til garasje, carport, bod, skur, veksthus, lekestue lysthus o.l.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på innvendige gulv: Parkett eik, laminat eller fliser på bad/vaskerom. Vegger: Malttapet på plater. MDF-plater. Baderomsplater på bad. Overflater på innvendig himling: Glatte malte plater. Noe LED-spotter. Skyvedørs garderobe, med speil, på ene soverom.

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.

Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 10 mm i h.etc., og er et normalt forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

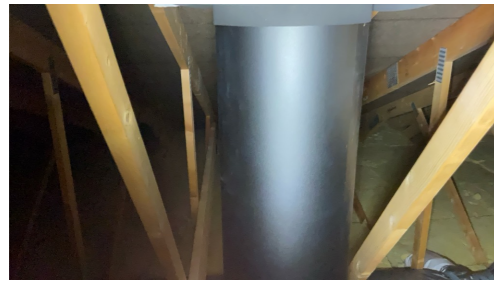
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktivtømning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innv. tett tretrapp, hvit malte vanger, eiketrinn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD 12,0 M²

Generell

Beskrivelse

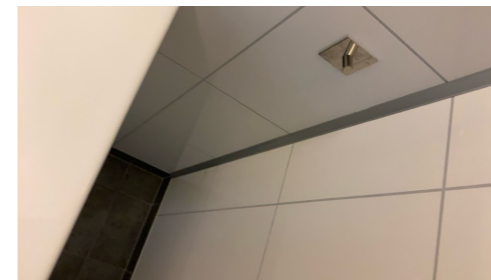
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon.

ETASJE > BAD 12,0 M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



ETASJE > BAD 12,0 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

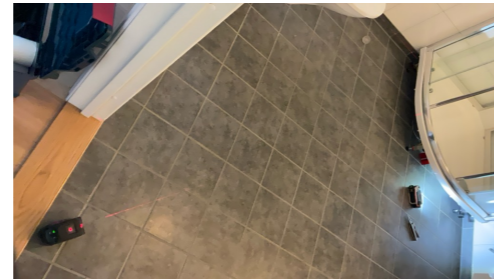
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



ETASJE > BAD 12,0 M²

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD 12,0 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit profilert innredning. Heldekkende servant. Dusjkabinett. Vegghengt klosett.



ETASJE > BAD 12,0 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

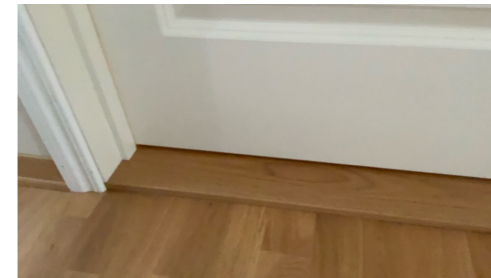
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

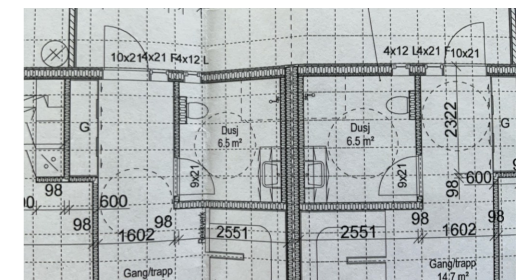
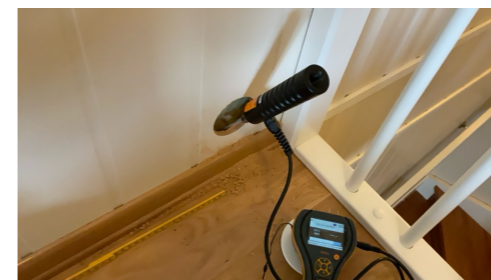


ETASJE > BAD 12,0 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tørr sone, og naturligvis uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved trapp/stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

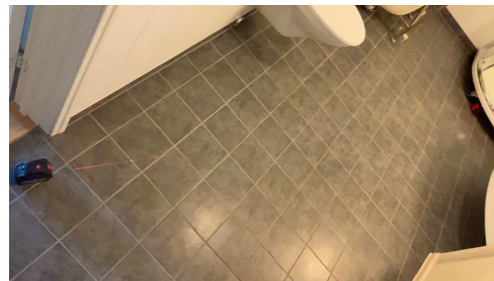
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, innredning arbeidsbenk med rustfritt skyllekar. Dusjkabinett. Vegghengt klosett, badekar, og opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

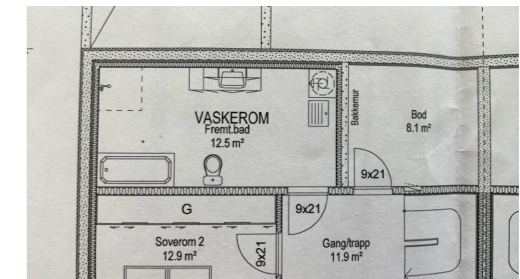
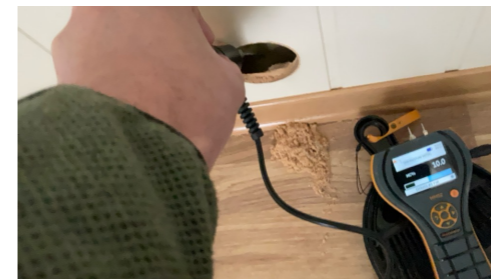


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 12,0 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring .



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP 62,2 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit profilert kjøkken, med overskap. Laminatbenkeplate, stålvaske. Kitchenwall over benk. Integret komfyr, platetopp, kjøle-/fryseskap med møbelfront, og oppvaskmaskin. Komfyrvakt, vannstopper, og ventilator.



ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP 62,2 M²

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannstopper montert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

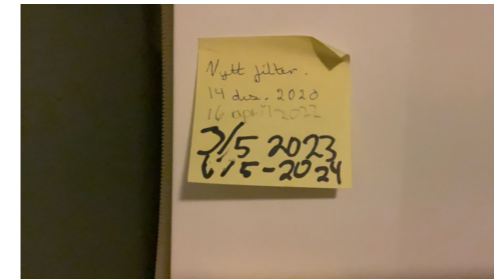
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat i bod. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år.

Tilstandsrapport



TG 1 Varme

Beskrivelse

Vedfyring, varmekabler og elektrisk, balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Senere er det jmfør NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg, i 2010 og i 2014. I denne normen kom det krav om at varmtvannsberedere med effekt på 2000W(2010), og 1500W (2014) eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig, og ikke tilkobles via støpsel og stikkontakt, en anbefaler at ny eier vurder dette kravet som kom etter monterings år. Anbefaler fast installasjon på varmtvannstank.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger med aggregat på/i bod/vaskerom. Ikke funksjonstestet, forutsetter at den fungerer som den skal.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert. Noen LED-spotter.

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.

2014 Nytt el-anlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

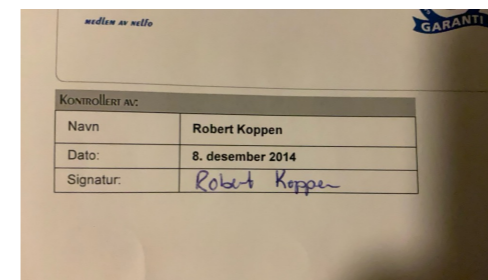
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør, anbefales ca. hvert 5 år.



KONTROLLERT AV:	
Navn	Robert Koppen
Dato	8. desember 2014
Signatur	Robert Koppen



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 løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongsåler med EPS-system på fast grunn. Gulv på grunn: Betong på grunn. Grunnmur av betong, med EPS-system.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein, trekkverk



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

I hovedsak flat form, slakt hellene mot vest. Eiendommen ligger i følge KDP i Ras- og skredfare, hensynsonenavnH310_UG, Planidentifikasjon 2016005, men det gjelder for hele Volda sentrum., som er av marin strandavsetning, sammenhengende dekke iflg. NGUs løsmassekart

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

RADON:

Bygget er antatt utført med forskriftsmessig radonsperre, da det er igangsatt dato 20.12.2013, og dokumentasjon foreligger i form av Ferdigattest ifølge eiendomsregistret.

BRANN/RØYVARSLER:

Det er nye brannslukningsapparat og røykvarsler, som snart 10 år (> 10 år må en skifte ut kostnad < kr. 1500,-).

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.



Byttes innen august 2025. Brannvarsler fra x, og er > 10 år, MÅ skiftes.



Brannsløkker fra 2014 og er > 10 år, MÅ skiftes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i 179 m²/155 m²	Markedsverdi Kr 4 650 000
<i>Tomannsbolig Snr. 2:: Entré, Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod, Garasje, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 3 Soverom</i>	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.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 850 000	Markedsverdi 4 650 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 4 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Rotsetvegen 10 A, 6100 VOLDA solgt 08.08.2018kr. 4 175 000, Indeksert pris ca. 43%, kr. 4 780 000, men med noe mer påkostet, med varme, kjøkken og bad.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	8 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	25 000
Felleskostnader, brøyting	Kr.	4 200
Forsikring stipulert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000
Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig Snr. 2:		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Snr. 2:	Kr.	4 200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
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 markestilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

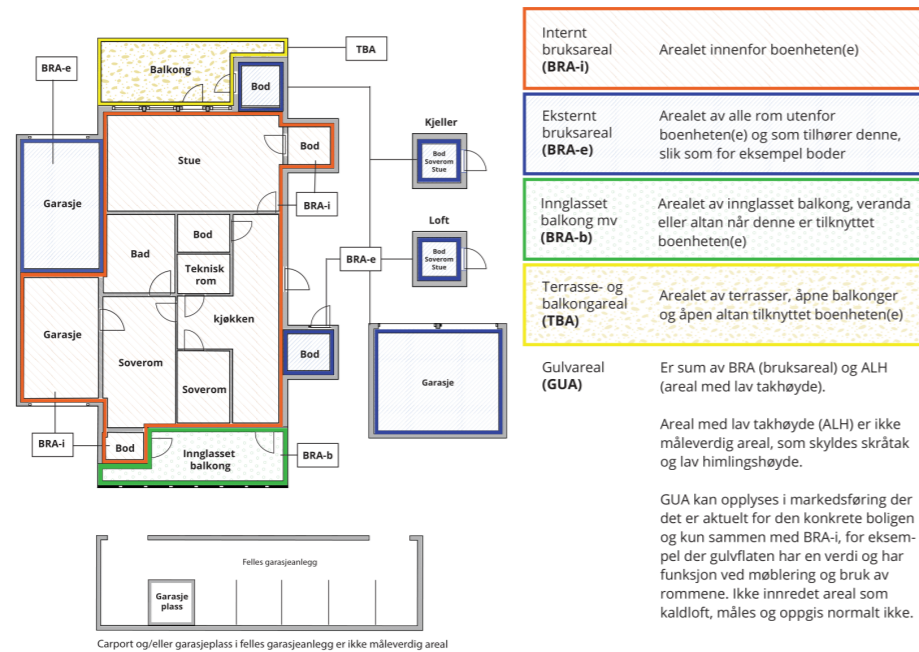
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 branncelleinddeling

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

Tomannsbolig Snr. 2:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	24		104	9
Underetasje	75			75	38
SUM	155	24			47
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 6,0 m ² , bad 12,0 m ² , stue/kjøkken/trapp 62,2 m ²	Utv.bod 5,4 m ² , garasje 18,1 m ²	
Underetasje	Bod 7,1 m ² , hall m/trapp 11,9 m ² , bad/vaskerom 12,0 m ² , soverom 12,6 m ² , soverom 16,7 m ² , soverom 10,5 m ²		

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Antatt BTA: 197 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, oversendt fra eier/Kontaktperson.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Tomannsbolig Snr. 2:	148	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	30	26		2	1727 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rotsetvegen 10 B

Hjemmelshaver
Sæterås Anna Gerd

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
?	1 / 4	?

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig med beliggenhet på Nedre Rotset i Volda sentrum. Gang avstand til sentrum, skole og barnehage, med nærhet til sykehus og høyskole området, samt Volda stadion, butikk og rekreasjonsområder. Med utsikt mot Volda sentrum og fjorden. Barnevennlig strøk. Sørvest vendt og solrik utsiktstomt.

Adkomstvei

Privat innkjørsel fra kommunal gate, tilkomstvei går over Gnr/Bnr: 30/267, det er tinglyst veirett til Gnr/Bnr: 30/26

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet til offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Rotset og Øyra, Ikraftredelsesdato: 30.03.1952 Områdenavn B152.

Om tomten

Asfaltert gårdsplass. Og eller i hovedsak bebygd med stor terrasse på terrengnivå

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en 2-mannsbolig, og har Ferdigattest, iflg. eiendomsregistret,

Kommuneplan

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

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veietablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste trehusbebyggelse på eneboligtomter, noe nyere flermansboligere. Til grensende landbruksareal mot sørøst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.10.2025	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2025	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	23.10.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.10.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.10.2025	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se forsida

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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/UJ1357>

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

Egenerklæring

Rotsetvegen 10 B, 6100 VOLDA

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rotsetvegen 10 B	Rotsetvegen 10 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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?

2014. Flytta inn 2016

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra 2016 til 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger



Sæterås, Sigbjørn

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

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

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 avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader 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 leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 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 sjenanse 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 26293331

Egenerklæringsskjema

Name: **Sigbjørn Sæterås** Date: **2026-04-21**

Identification

 Sigbjørn Sæterås

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Sigbjørn Sæterås 21/04-2026 18:44:05 BankID OIDC High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

DISPONERING AV UTEAREAL GNR. 30 BNR. 26 I VOLDA

- SNR. 1
- SNR. 2
- SNR. 3
- SNR. 4



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260120

Adresse: Rotsetvegen 10B, 6100 VOLDA

Betegnelse: GNR 30, BNR 26 SNR: 2 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 budgivningen og at jeg/vi har besøkt 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: UNDERSKRIFT:


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 23.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 Kragset & Partners

 kragseteigedom.no