

# Fransvegen 1

**innhold**

**04**

Velkommen til Fransvegen 1

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**32**

Planskisser

**36**

Om egedomen

**43**

Tekniske dokument



Velkommen til

# Fransvegen 1

Innhaldsrik eigedom med attraktiv plassering i veletablert bustadområde i Volda. Landleg preg med romsleg tomt, gode uteområde og flott utsikt mot Voldsfjorden, Rotevatnet og fjella. Kort veg til sentrum, skule, barnehage og servicetilbod. Til eigedomen høyrer også ein skogsteig.

På tunet finn ein bustadhus, dobbelgarasje og løde. Bustadhuset er over 3 plan med kryp loft:

Hovudetasje: Gang, bad/vaskerom, kott, stove, spisestove og kjøken

2. etasje: Gang, soverom/stove, tidlegare kjøken, 3 soverom og garderobe

Underetasje: Gang, innreidde rom, matbod, betongkjellar og lagerareal

Løda nyttast til garasje og lagring. Carport/garasje med open hagestove og stor takterrasse – særst god takhøgde med plass til blant anna bubil.

Bustaden er eit oppussingsobjekt.

Velkomen til visning!

## Fransvegen 1

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	113 850
Totalpris	4 613 850
Bruksareal	193 m <sup>2</sup>
BRA-I	146 m <sup>2</sup>
BRA-E	47 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	29 740 m <sup>2</sup>
Byggeår	1950



## Kontakt vår megler



**Andre Kragset**

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

[andre@kragseteigedom.no](mailto:andre@kragseteigedom.no)

**& KRAGSET  
PARTNERS**  
Kyrkjegata 13 6100 Volda



Spanande  
oppussingsobjekt  
med stort  
potensial, flott  
utsikt og god  
attraktiv  
beliggenheit





Unikt med eit flott tun i eit veieablert og attraktivt bustadfelt



Utsikt over Rotevatnet, mot Rotsethornet, sentrum og Voldsfjorden



Ei romsleg stove på hovedplan som heng saman med spisestua. Utgang til den sørvendte altanen frå spisestua



Utgang til altan frå spisestua



Sørvendt og solrik eigedom med flott utsikt over Rotevatnet og mot sentrum/Voldsfjorden



Ein romsleg altan i framkant av bustaden





Kjøkenet har kvite profilerte frotrar og flis mellom benk og overskap



God plass til kjøkenbord



Romsleg kjøken med god planløsning og naturleg samanheng med stova - her er det plass til både matlaging og hygge.



Badet er utstyrt med wc, opplegg for dusj og baderomsinnreiring med servant



Romsleg bad med stort potensial - klar for oppgradering etter eige ønske.



God storleik på  
soveromma. dei  
fleste har  
fantastisk utsikt  
over Volda og  
Rotsethornet.



Alle soveromma i bustaden har god storleik





Stor terrasse på taket av garasje/carport



Sørvendt og solrik eigedom med flott utsikt over Rotevatnet og mot sentrum/Voldsfjorden

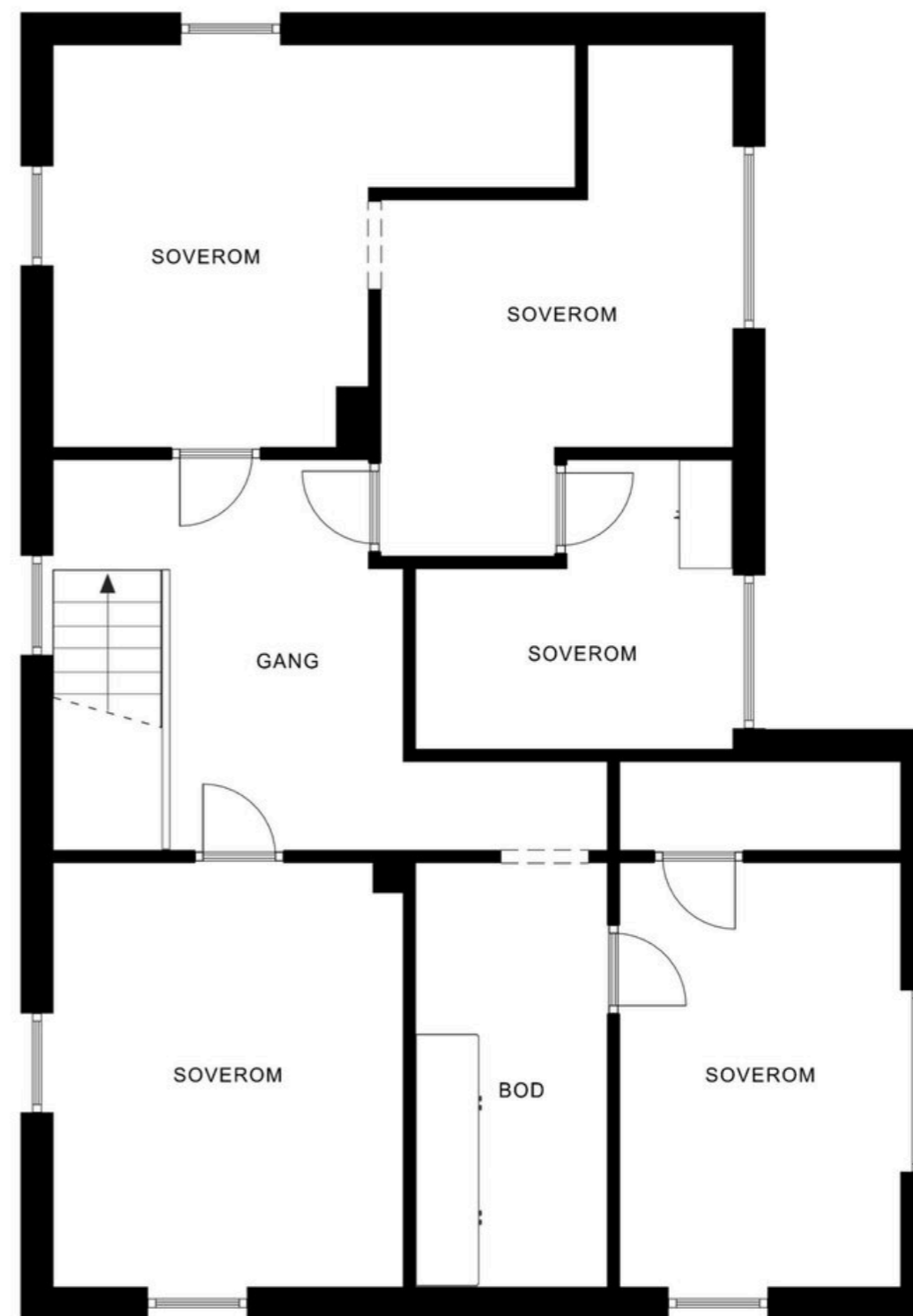


Eigedomen har ei  
romsleg lode med  
stort potensial -  
perfekt for lagring,  
hobbyrom eller  
anna bruk.



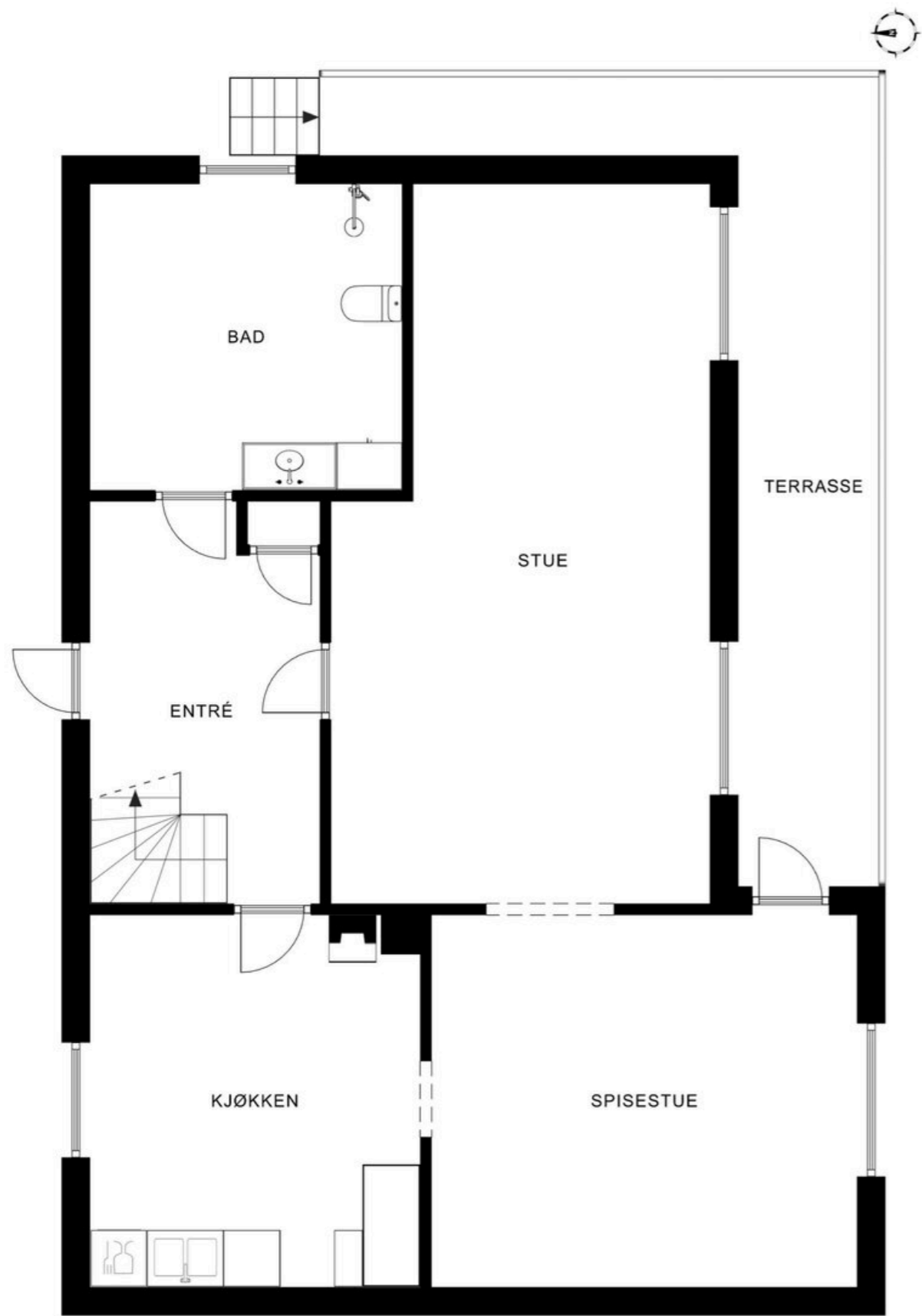
Velkommen til din nye heim!

# Planskisser



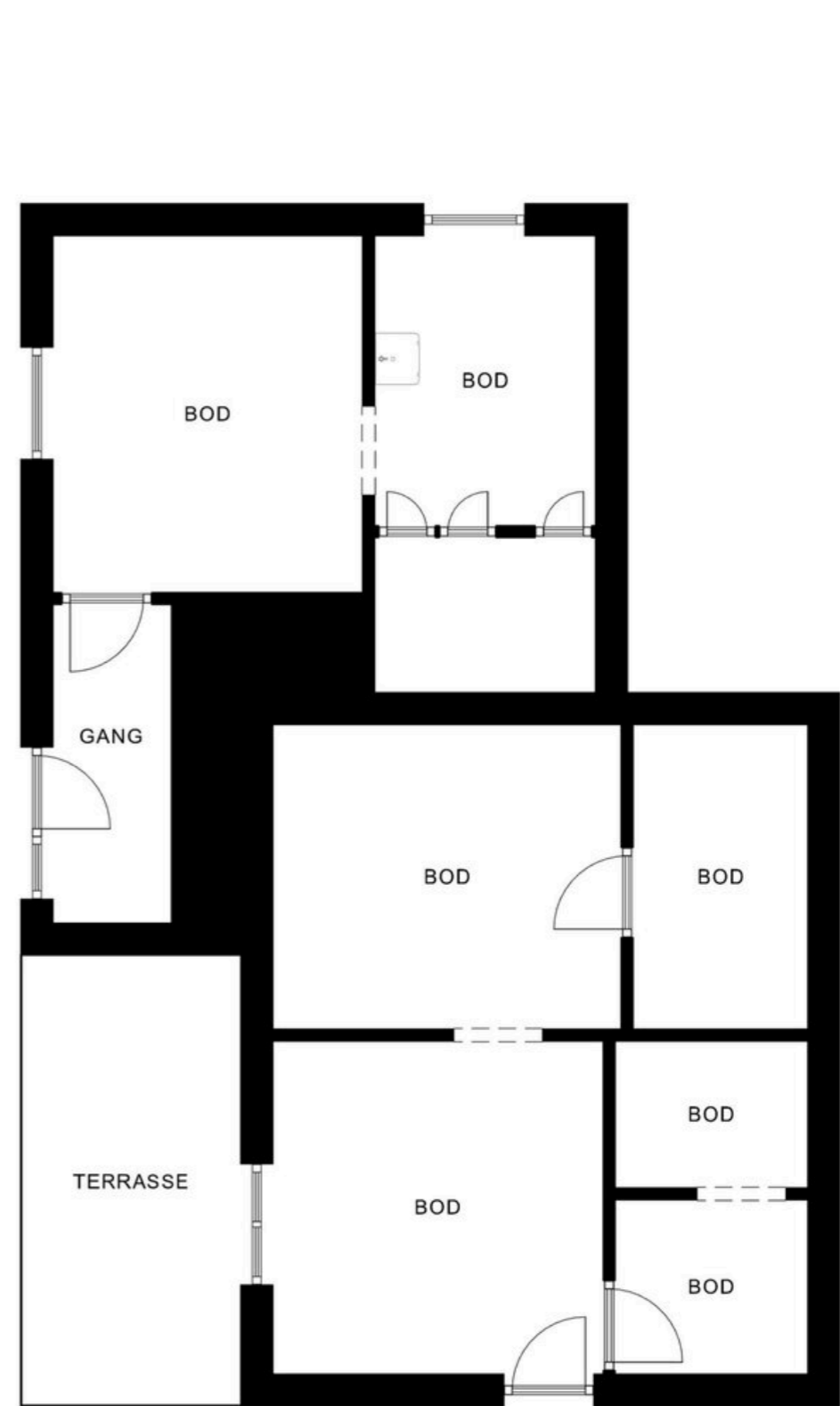
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





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

**EFXIT**



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

**EFXIT**

# Om eigedomen

## Innhald

På tunet har ein bustadhus, dobbelgarasje og løde.

Bustadhuset er over 3 plan i tillegg til kryploft og inneheld:

Hovudetasje:

Gang, bad/vaskerom, kott, stove, spisestue og kjøken.

Andre etasje:

Gang, soverom/stove, tidlegare kjøken, 3 soverom og garderobe.

Underetasje:

Gang, innreidde rom, matbud, botetkjellar og lagerarel.

Løda har eit areal på ca 157 kvm BRA-e og er nytta som garasje og lagringsareal.

Carport/garasje har eit areal på ca 43 kvm BRa og har open hagestove og stor terrasse på tak. Særs god takhøgde med plass til ekempelvis bobilar.

## Standard

Bustaden er oppført kring 1950 og det er gjort enkelte oppgraderingar gjennom åra, men lite i seinare tid.

Ny eigar må pårekne renovering/oppussing.

## Kjøken:

Kjøken i hovudetasjen med innreiing med profilerte frontar og laminat benkeplate. Dobbelt stålvask og plass til kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I andre etasje er det eit tidlegare kjøken som ikkje er tilpassa dagens krav og behov.

## Stove:

Romsleg stove med godt lysinnslepp frå fleire vindauge og flott utsyn mot Rotevatnet og fjella kring.

## Bad:

Badet har enkel standard. Utstyrt med servant, toalett, opplegg for dusj og opplegg for vaskemaskin. Badet er av eldre dato og må vurderast oppgradert.

## Golv:

Parkett, bellegg og betonggolv.

Veggar:

Veggar med tapet, trepanel, måla plater.

Himling:

Hovudsakleg måla plater og himlingsplater.

Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

## Areal

Bustadhuset:

Totalt bruksareal: 193 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 146 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 47 m<sup>2</sup>

Løde:

Totalt bruksareal: 157 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 157 m<sup>2</sup>

Carport:

Totalt bruksareal: 43 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 43 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokers av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Sjå vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beliggenheit

Trygg, roleg og barnevenleg beliggenheit i gate utan gjennomgangstrafikk

Sørvendt og solrikt område med flott utsikt mot sentrum, Rotevatnet, Voldsfjorden og fjella ikring. Kort gangavstand til skular og barnehage.

Fint tur- og friluftsområde like i nærleiken med kort avstand til Panoramavegen, med vidare turstiar mot Dinglavatnet, Melshornet, Heltnelihuken og Grindløda på Klepp.

## Tilkomst

Eigedomen ligg inntil offentleg veg og har direkte tilkomst frå denne.

## Parkering

Godt med biloppstillingsplassar på tunet i tillegg til i dobbelgarasje og i løda.

## Diverse

Eigedomen blir seld som dødsbu, og arvingane har ikkje budd på eigedomen. Arvingane har difor avgrensa kunnskap om tilstanden til bustaden, og interessantar blir oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med ein fagkunnig.

## Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.

Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:

-Utvendig > Vinduer - 2

-Utvendig > Dører - 2

-Innvendig > Pipe og ildsted

-Innvendig > Rom Under Terreng

-Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 7,8 m<sup>2</sup> > Generell

-Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 7,8 m<sup>2</sup> >

Tilliggende konstruksjoner våtrom

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 11,9 m<sup>2</sup> > Avtrekk

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

-Utvendig > Takteking

-Utvendig > Nedløp og beslag

-Utvendig > Veggkonstruksjon

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

-Utvendig > Vinduer

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Utvendig > Utvendige trapper

-Innvendig > Overflater

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

-Innvendig > Innvendige trapper

-Innvendig > Innvendige dører

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

-Tekniske installasjoner > Varme

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

-Tomteforhold > Oljetank

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 11,9 m<sup>2</sup> > Overflater og innredning

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

## Tomt

Eigedomstomt på 29740 kvm.

Eigedomen består av to teigar. Teigen der bustaden står er på 2,9 daa. I tillegg kjem ein bratt skogsteig på 8,5 daa og anna markslag på 18,4 daa. Skogen er i hovudsak eigna til vedproduksjon for eige bruk.

Pent opparbeidd tun med plenareal, noko tilplanta med prydbusker, frukt og bærtre. Stor terrasse på taket av garasjen.

Det er pågåande samtalar mellom Volda kommune og aringane vedr makebyte der delar av veggrunn skal bytast mot den delen av garasjen som ligg inne på kommunal grunn.

## Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk hovudoppvarming.

Vedfyring

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk vil variere frå husstand til husstand

## Utrekna totalpris

Prisantydning kr 4 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

112 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 613 850,- Totalpris inkl. omkostninger 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.

## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 903 675,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 614 699,00.

Gjeldende for likningsåret 2024.

Oppgjeven formuesverdi er basert på siste tilgjengelege fastsette formuesverdi frå Skatteetaten. Årstalet viser kva likningsår verdien er knytt til, og endeleg formuesverdi kan avvike.

Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden vert nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad vert normalt verdsett til ein lågare del av utrekna marknadsværdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsettjinga variere avhengig av bustaden sin verdi og gjeldande regelverk. Sekundærbustad vert verdsett til ein høgare del (inntil 100 %).

Det er vedteke endringar i utrekningssmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og endeleg formuesverdi kan verte høgare enn oppgjeven.

## Kommunale avgifter

Kr. 11 641,- for 2026.

Kommunale avgifter omfattar vatn, avløp og feiing/tilsyn.

Eigedomsskatt for 2026 er kr. 10 119,-

Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta

Reinhaldsverk. Standard abonnement for renovasjon er kr. 5 324,- for 2026.

## Løpende kostnader

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

## Ferdigattest/bruksløyve

Det finns ikkje teikningar eller ferdigattest/bruksløyve på bygga på eigedomen i kommunale arkiv, meklar får difor naturleg nok ikkje kontrollert om rominndeling/bruk samsvarar med eventuelt omsøkt bruk. Oppføring av bustad før Plan- og Bygningslova trådte i kraft i 1965, var ikkje underlagt søknadsplikt. For slike bygg føreligg det difor verken byggeløyve eller bruksløyve/ferdigattest. Dette medfører sjølv sagt ikkje at slike bygg er å ansjå som ulovlege pr. i dag.

Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. jfr. plan- og bygningslova §21-10, femte ledd.

## Regulering

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan med planidentifikasjon 1979001, plannamn Heltne/Bratteberg, med ikraftsetjingsdato 13.02.1979. Tunet er i plankartet markert med formålet frittliggjande småhusbusetnad, feltbetegnelse B12. Skogsteigen/utmarksteigen ligg i LNF-område og er ikkje regulert.

Reguleringsplan og kommunedelplan kan sjåast på kommunen si heimeside eller ved førespurnad til meklar.

## Veg, vatn og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

## Rettar og hefte

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

Desse tinglyste okumenta fyl eigedomen vidare

Dnr. 900414, tgl. 06.03.1930 - Elektriske kraftlinjer Volda komm.el.verks kraftledning

Dnr. 242, tgl. 31.01.1963 - Jordskifte Jordskifte over utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2620, tgl. 28.09.1963 - Jordskifte Overjordskifte på utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 223, tgl. 15.01.1997 - Jordskifte Sak nr. 7/1995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 811142, tgl. 10.10.2007 - Jordskifte 15.10 -1998-10 og 15.10-2002-10 2600-2005-0004 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6099, tgl. 15.11.1979 - Registrering av grunn Registrering av grunn

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

## Konsesjon og odel

Det er ikkje konsesjon eller odel knytt til denne eigedomen.

Kjøpar må fylle ut eigenfråsegn om konsesjonsfridom ved signering av kjøpekontrakt.

## Lausøyre og tilbehør

Eigedomen vert ikkje rydda eller nedvaska før overtaking. Det lausøyret som finst på eigedomen ved overtaking tilfell kjøpar. Dette inneber at seljar kan fjerne det lausøyret dei ønskjer i perioden mellom visning og overtaking. Som eit minimum skal det som er omtalt i NEF si standardliste følgje eigedomen ved overtaking dersom det er til stades under visning.

I salsoppgåva finn du NEF si standardliste «Oversikt over lausøyre og tilbehør». Lista gjeld med mindre anna er særskilt oppgjeve i salsoppgåva. Dersom noko som står på lista ikkje finst på eigedomen, følgjer det heller ikkje med. Med mindre anna er opplyst, følgjer integrerte kvitevarer på kjøken med. Alt lausøyre og utstyr som følgjer med vert overdrege utan garantiar, utover eventuell attståande leverandørgaranti. Kjøpar må rekne med at det kan vere hol og merke etter innreiing eller utstyr som ikkje følgjer med.

## Overtaking

Etter avtale

## Om salsoppgåva

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gjevne til bygningsakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene eller gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik mellom dagens rombruk/romnemningar og det som opphavleg er

byggjemeldt eller godkjent. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

#### Dødsbo

Eigedomen vert seld som eit dødsbu, og arvingane har ikkje budd på eigedomen. Arvingane har difor avgrensa kunnskap om bustaden sin tilstand, og interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med fagkunnig.

Det vert gjort merksam på at seljar ikkje har kjennskap til kor mange nøklar som er utferda. Det kan difor vere nøklar på avveggar, og kjøpar vert på generelt grunnlag tilrådd å skifte lås, eventuelt supplere med fleire nøklar for eiga rekning.

#### Bustadseljarforsikring

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

#### Bustadkjøparforsikring

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

Kjøparar (ikkje juridiske personar) har høve til å teikne bustadkjøparpakken. Pakken inkluderer m.a. husforsikring, innbuforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og bustadkjøparforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønskjer å reklamere på bustadkjøpet.

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

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

#### Bodgjeving

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BOD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle forhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar.

For at boda skal kunne verte handsama og vidareformidla skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også skriftleg akseptere bodet før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfrist på alle bod skal vere minimum 30 minutt, og bodforhøgingar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljar.

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

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod, og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Seljar kan ved vurdering av bod også leggje vekt på andre vilkår og kjøparen sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal. Andre bodgjevarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om kvitvasking

Eigedomsmeklingsføretak pliktar etter lov om kvitvasking å gjennomføre kontrollhandlingar knytte til kjøpar og seljar sin identitet og forhold knytte til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og

den tilsikta arten av dette. For kjøpar må kontroll av legitimasjon skje seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med BankID vert rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske personar (selskap) er part, må eigedomsmeklar også gjennomføre kontroll av kva fysiske personar som kontrollerer selskapet (reelle rettshavarar). Dersom meklar ikkje klarer å gjennomføre pålagde kundetiltak, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar har også plikt til å melde frå om forhold som ikkje er avklarte og framstår som mistenkjelege til Økokrim. Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

Eigedomsmeklar pliktar å gjennomføre undersøkingar av kjøpar sin eigenkapital og eventuelt andre forhold knytte til kjøpar. Den delen av kjøpesummen som er eigenkapital skal betalast inn frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salsvilkår

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si eigenerklæring. Kjøpar vert rekna for å vere kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkunnig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha vorte kjend med ved undersøkinga.

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før det vert lagt inn bod. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt over tid vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og det kan ha oppstått skadar. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring ligg innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føreset at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Eigedomsmeklar sin standardkontrakt inneheld mellom anna føresegner om at dersom det ligg føre vesentleg mishald, har seljar rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

Det vert føresett at heimel til eigedomen vert overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg må det takast atterhald i bodet. Kjøpar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjer. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar bli forseinka. Kjøpar ber sjølv ansvaret for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnader knytte til dette.

#### Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig sal av fast eigedom vert regulert av lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Vedlegg til salsoppgåve 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.

#### Handsaming av personopplysningar

Det vert gjort merksam på at føretaket handsamar personopplysningar, og all handsaming skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket handsamar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Det vert gjort merksam på at vi deler dine personopplysningar med offentlege styresmakter i den utstrekning det er nødvendig, og med verksemder som tilbyr tenester for gjennomføring av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæringa på føretaket si heimeside.

#### Eier

Eigar er dødsbo etter Ottar Bratteberg v/ Ruth Bratteberg Bjørke iht. fullmakter

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eigedomen si adresse er Fransvegen 1.  
Matrikkel tilhørende eigedomen: gnr. 21, bnr. 4 i  
Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260137.

**Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

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

Provisjon: 1,6% av salgssum  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva.  
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.  
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.  
Grunnbok og elektroniske tenester: Kr. 1 500,- inkl.  
mva

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

Dersom handel ikkje kjem i stand eller oppdraget vert  
sagt opp, har oppdragstakar krav på rimeleg vederlag  
for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter  
(innhenting av opplysningar, marknadspakke og  
tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle prisar er  
inkl. mva.

Ansvarlig megler er Andre Kragset / +47 47 80 85 85  
/ andre@kragseteigedom.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Kyrkjegata 13,  
6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

# Tekniske dokument

## Fransvegen 1

Nabolaget Øvre Heltne og Vikebygd/Bratteberg - vurdert av 48 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Nylenda Linje 341	4 min	0.3 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	14 min	
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 20 min	

### Skoler

Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	10 min	0.9 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	6 min	2.7 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	6 min	3 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	17 min	12.8 km

«Fantastisk utsikt og natur. Nær fjell, skog og fine turområder. Nyetablerte, mange småbarnsfamilier. Flere som bygger nye hus. Koselige naboer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

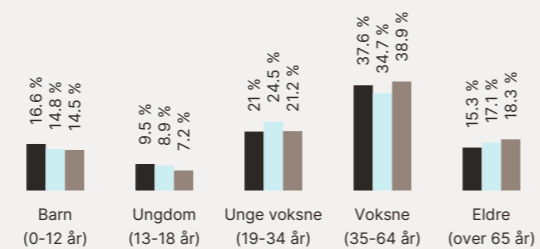


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Heltne og Vikebygd/B...	1 333	593
Volda	4 719	2 145
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Bratteberg barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min	0.5 km
Hjellbakkane barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min	0.7 km
Oppigarden barnehage (0-5 år) 52 barn	19 min	1.8 km

### Dagligvare

Kiwi Volda	4 min
Spar Volda	5 min

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået  
Lite støynivå 87/100

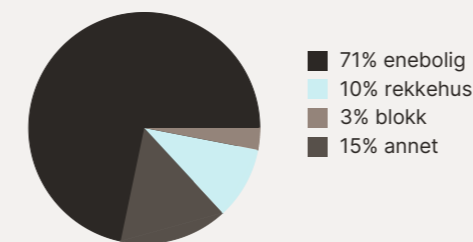


Trafikk  
Lite trafikk 83/100

### Sport

Rehabilitering dekke -Tennishall Aktivitetshall	8 min	0.7 km
Vikebygda skule Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Family Sports Club Volda	6 min	
InterPadel Voldahallen	7 min	

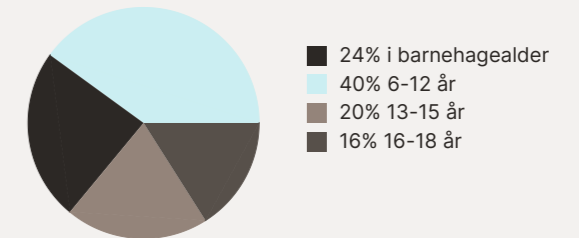
### Boligmasse



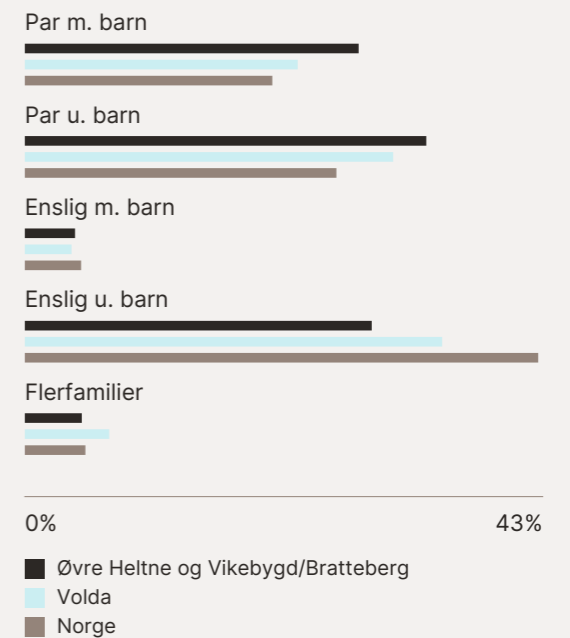
### Varer/Tjenester

Spinneriet	6 min
Møre apotek Volda	4 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

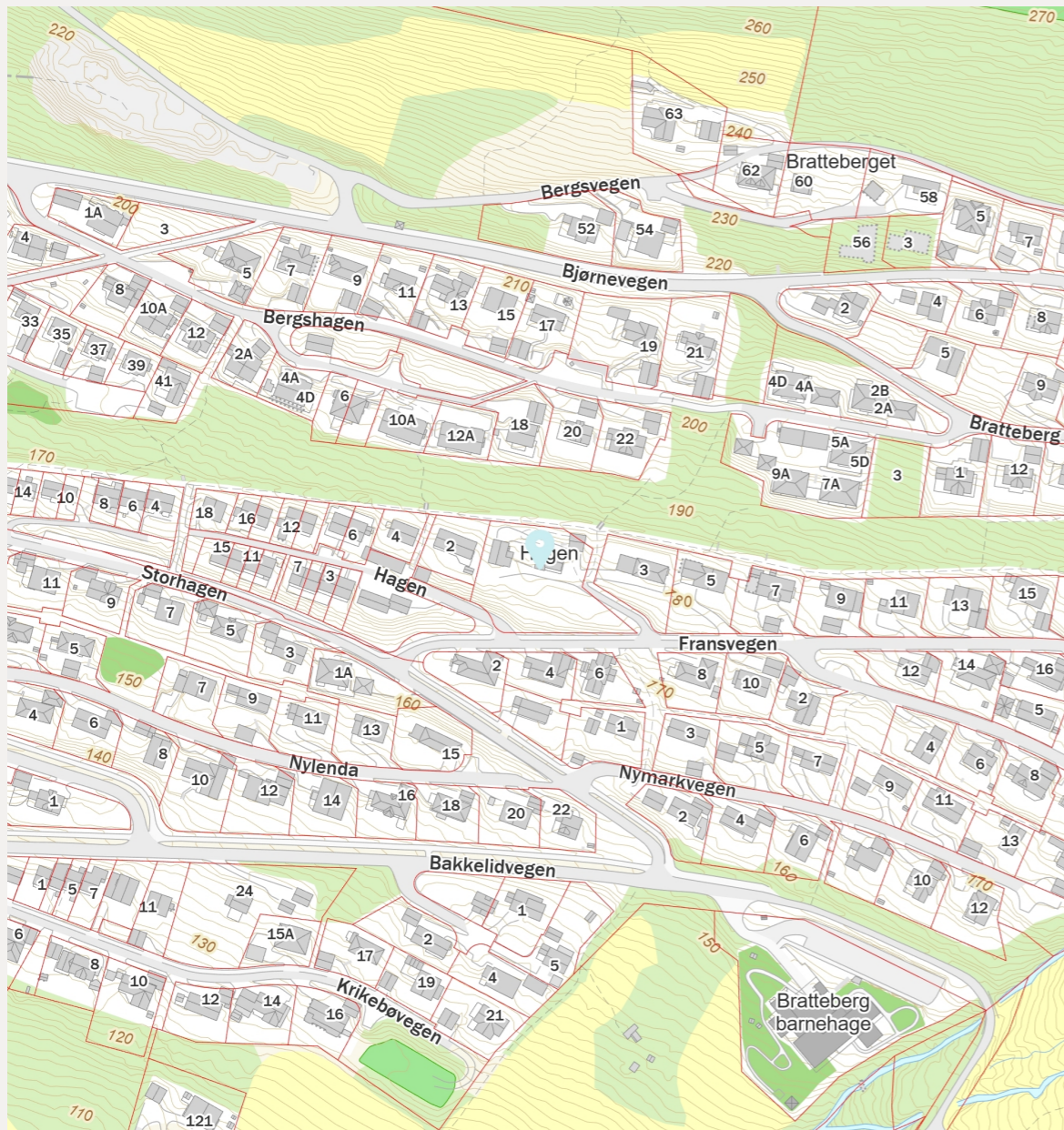
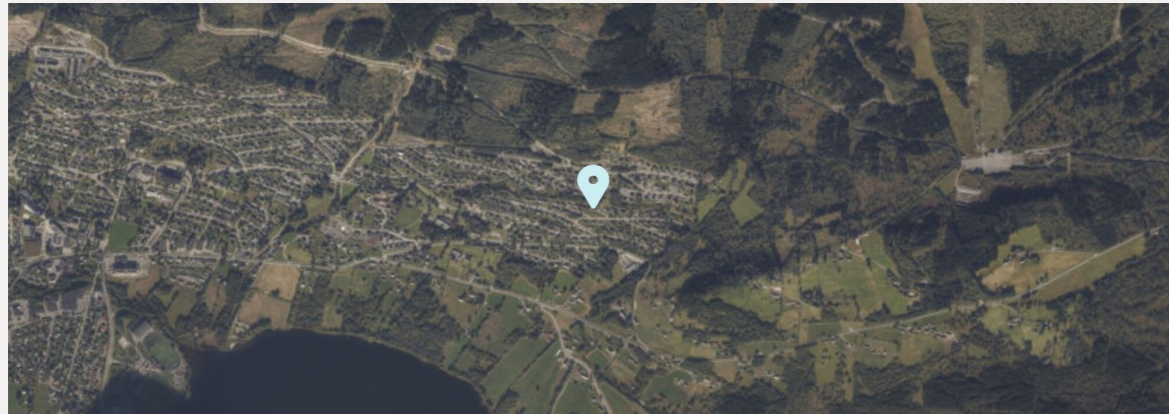


### Familiesammensetning



### Sivilstand

	Nabolaget	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

- Enebolig
- Fransvegen 1, 6104 VOLDA
- VOLDA kommune
- # gnr. 21, bnr. 4

**Markedsverdi**  
**4 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2026    Rapportdato: 10.06.2026    Oppdragsnr.: 14495-1992    Eiendomsverdi ref nr: UN8975

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



Fransvegen 1, 6104 VOLDA  
Gnr 21 - Bnr 4  
1577 VOLDA

Mulvik AS  
Holmen 7  
6100 VOLDA



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført rundt 1950 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger. Boligen er å anses som et oppussings-/reoveringsobjekt, og skulde feil og skader må forventes. Det vises blant annet til de nye energikravene i byggeteknisk forskrift <https://www.dibk.no/verktøy-og-veivisere/energi/dette-er-energikravene-i-byggeteknisk-forskrift>

### Enebolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater antatt fra før 2000. Taket er besikket fra bakkenivå, pga sikkerhet. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Veggene har trolig både bindingsverk og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tresperrer med undertak av trod, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har krypløft med gulv på deler av arealet, tilkomst til krypløft via uisolert luke med nedfellbar stige av tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med antatt ulik alder, noen fra 2011. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Det er altan på ca. 17,8 m<sup>2</sup> i betong, med trekkverk med høyde på 0,85 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter). Betong trapp til inngang og altan begge med skifer, uten rekkverk på trapp til altan (se HMS).

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke. Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finérdører, og heltre fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom 7,8 m<sup>2</sup>  
Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Terrasso på gulv, plastsluk, med lokalt fall på ca. 30 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, opplegg for dusj, og opplegg for vaskemaskin. mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1.etg. har innredning og overskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel stålvaske. Det er plass for kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1.etg.

Det er et tidligere kjøkken i 2.etg. dette er ikke funksjonelt etter dagens behov og krav til kjøkken. Det er ikke avtrekk i 2.etg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:  
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er

avløpsrør av soil-/plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon. armtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Varme:

Luft til luft varmepumpe, ukjent alder, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

#### El-/Teleanlegg:

Ordinært el. anlegg, men fornyet. Sikringskap med automatsikringer.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

#### UTVENDIG:

Altaner: Trekkverk med høyde på 0,855 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter) av beiset tre.

TRAPPER: Betong trapp fra altaner til terreng, uten rekkverk.

#### INNENDIG:

Innvendige trapper, mangler håndløper på vegg.

#### BRANNTTEKNISK:

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

#### RADON:

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

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	350 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

#### Løde

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger.

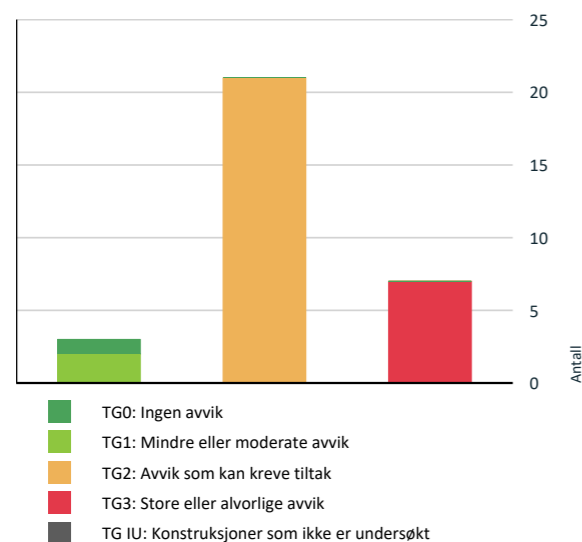
#### Carport m/altan og åpen hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

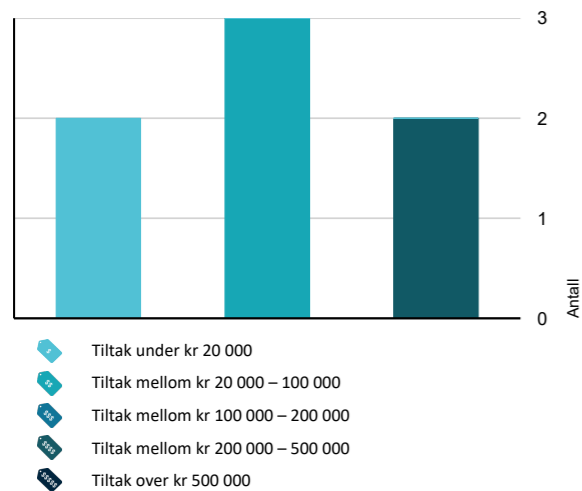
Det er ikke tegninger.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 7,8 m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 7,8 m<sup>2</sup> > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 11,9 m<sup>2</sup> > Avtrekk [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 11,9 m<sup>2</sup> > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Anvendelse**  
Bolig er for tiden ubebodd.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier bør ta høyde for total renovering av bygget.

**Kommentar**  
Antatt

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taktekingen er av steinbelagte stålplater antatt fra før 2000. Taket er besikket fra bakkenivå, pga sikkerhet.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

## Tilstandsrapport



#### TG 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved utskifting av tak vil det komme krav om montering av snøfangere opp til dagens krav.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trolig både bindingsverk og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Tresperrer med undertak av trod, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Takkonstruksjonen har kryploft med gulv på deler av arealet, tilkomst til kryploft via isolert luke med nedfellbar stige av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det mangler isolasjon på deler av takkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør etablere isolasjon og lufta konstruksjon i tak. En bør skifte til isolerte raftekottluker.

## Tilstandsrapport



### ! TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med antatt ulik alder, noen fra 2011.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 3 Vinduer - 2

#### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



### ! TG 3 Dører - 2

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er altan på ca. 17,8 m<sup>2</sup> i betong, med trerekker med høyde på 0,85 meter (Dagens krav er  $\geq 1,0$  meter).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader i rekkverk. Utkraget altan i betong fra byggeår går inn over innredede boligrom, noe som er usikker en konstruksjon med tanke på kuldebro og kondensproblemer. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Råteskadet treverk må skiftes ut.

## Tilstandsrapport



### **TG 2** Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Betong trapp til inngang og altan begge med skifer, uten rekkverk på trapp til altan (se HMS).

#### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Løse/bomfliser på trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Festing/utskifting av fliser/skifer må påregnes. Rekkverk må monteres for å lukke HMS avviket.



### INNVEDIG

### **TG 2** Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Tilstandsrapport



### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

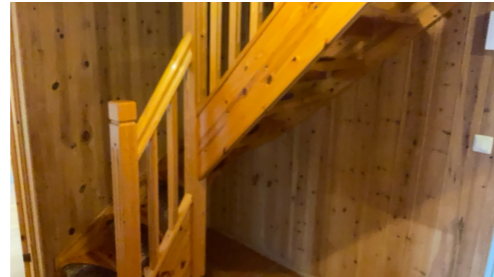
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører, og heltre fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8 M<sup>2</sup>

#### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Terrasso på gulv, plastsluk, med lokalt fall på ca. 30 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, opplegg for dusj, og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8 M<sup>2</sup>

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men fuktmåling er foretatt i kjeller ved sluk avløp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 10, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring, men det er avvik i orm av utett belegg, slik at det trolig vil komme avvik ved bruk av dusj/vann på gulv.

#### Vurdering av avvik:

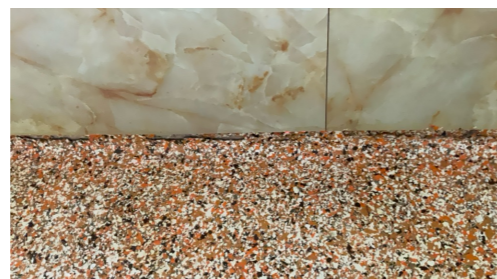
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN 11,9 M<sup>2</sup>

##### TC 2 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet i 1.etg. har innredning og overskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel stålvaske. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

Det er et tidligere kjøkken i 2.etg. dette er ikke funksjonelt etter dagens behov og krav til kjøkken.

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## Tilstandsrapport



1.etg.



1.etg.



2.etg.



2.etg.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN 11,9 M<sup>2</sup>

##### TC 3 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1.etg, det er ikke avtrekk i 2.etg.

###### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

###### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.etg.



1.etg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TC 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

###### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av soil-/plastrør.

#### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

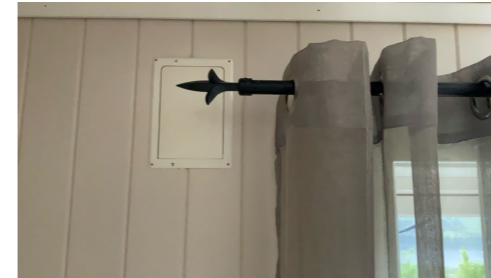
## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Varme

#### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, ukjent alder, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 el. anlegg, men fornyet. Sikringskap med automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Automatisk strømmåler er montert.**
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?  
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Ukjent

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

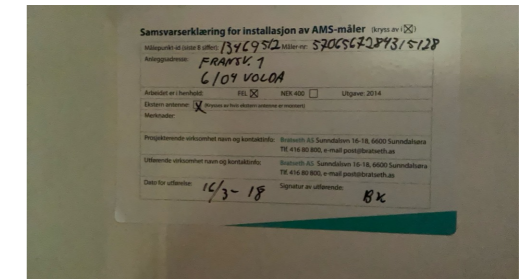
### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle korntørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. 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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur antatt m/sparestein og stripefundamenter av antatt sparesteinsbetong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong, uten rekkverk.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrående terreng mot sør. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av antatt av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er oljetank i stål i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Oljetank må fjernes og saneres etter gjeldene forskrifter, da det er forbudt bruk av fossil olje til oppvarming av bygninger fra 2020. Hensikten med et slikt forbud er å redusere klimagassutslipp fra oppvarming av bygninger. Sjekk [www.enova.no](http://www.enova.no) for mer info.



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

UTVENDIG:

## Tilstandsrapport

Altaner: Trerekker med høyde på 0,855 meter (Dagens krav er  $\geq 1,0$  meter) av beiset tre.  
TRAPPER: Betong trapp fra altaner til terreng, uten rekkverk.

**INNVENDIG:**  
Innvendige trapper, mangler håndløper på vegg.

**BRANNEKNISK:**  
Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er  $< 10$  år.

**RADON:**  
Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Teknisk forskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Brannsløkter fra 2007 og er  $> 10$  år, MÅ skiftes.



Brannvarsler fra 2024, og er  $< 10$  år.



## Bygninger på eiendommen

### Løde



### Anvendelse

Har vært i bruk som lager.

### Byggeår

1920

### Kommentar

Antatt

### Standard

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

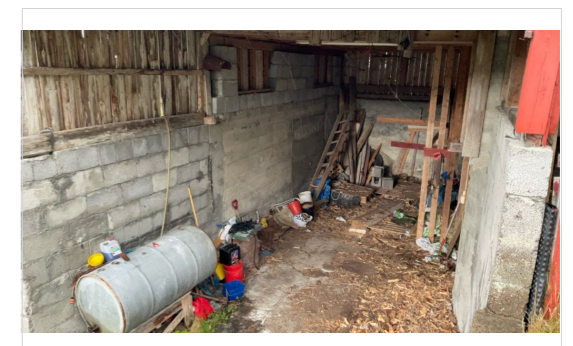
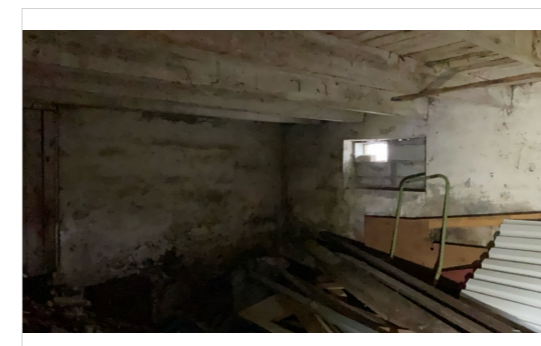
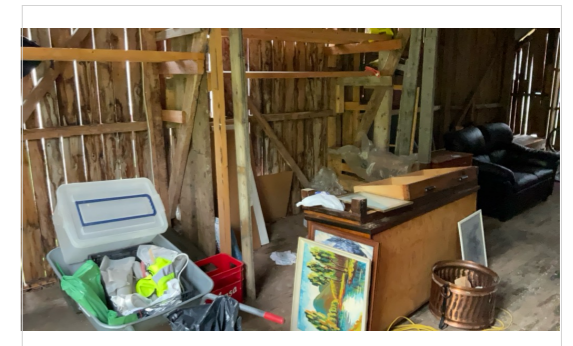
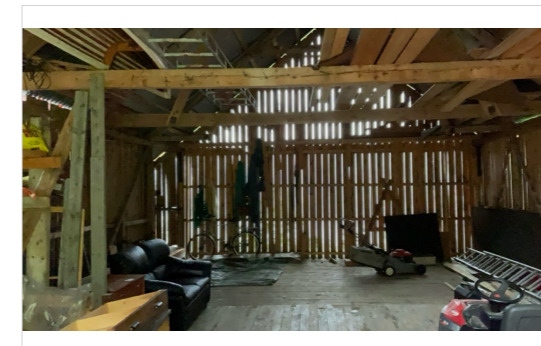
### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier bør ta høyde for noe oppussing/renovering av bygget.

### Bygningsstruktur

Tradisjonell natursteins/sparesteinsmur og gulv av betong og trebjelker. Overbygning i tradisjonelt uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Takstoler teknet med Bølgeblikk/stålplater.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/garasje.



## Carport m/altan og åpen hagestue



### Anvendelse

I bruk som carport.

### Byggeår

1983

### Kommentar

Antatt byggeår utfra Norge i bilder.

### Standard

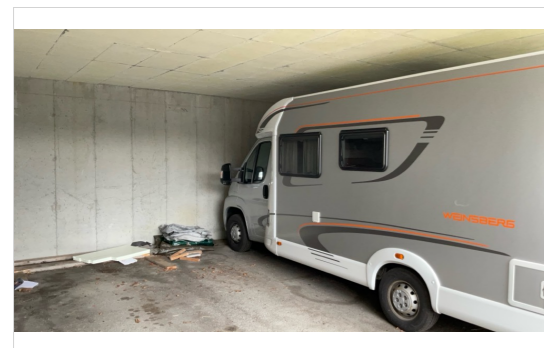
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

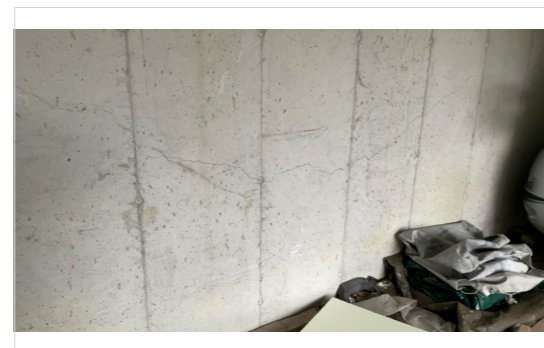
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Bygningsstruktur

Åpen carport på ca. 43 m<sup>2</sup> med takhøyde på ca. 2,87 meter, med altan og åpen hagestueover. Plass støpt betong i gulv og vegger, betongplate med utildekket isopor/EPS (Brennbart) på undersida (må tildekkes med ubrennbart og uorganisk materiale). Altan med tre rekkverk høyde 85 cm (< 1,00 meter dagenskrav), overbygd med tak på med ca. 25 m<sup>2</sup>.



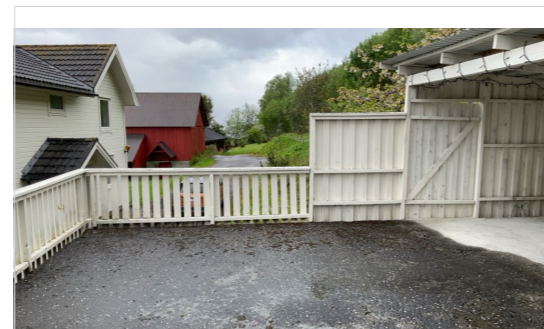
Det er god høyde, men utildekket isopor itak.



Det er sprekker i grunnmur.



Romslig altan over.



Og åpen hagestue.

### Brudd på tomtegrense:

Carport/Hagestue med byggeår 1983/1984, bryter både bygge grense og tomtegrense mot nordøstlig hjørne som er antatt fra 12.02.1980 iflg. både grunnbok og reguleringsplan fra 1979. Det er snakk om ca. 38 m<sup>2</sup> på byggegrense og ytterlige ca. 17 m<sup>2</sup> på tomtegrense til gnr. 21 bnr. 7, Hjemmelshaver er Volda Kommune. Det bør avklares om dette er godkjent eller ikke, og evt. fortas grensejustering. Ifølge kontaktperson er det snakk om å få til et makebyte, der tomt går ut i vei mot sørvest og teig mot nordøst, dette må avklares med Volda kommune, og evt på til en kartforretning.

Planidentifikasjon 1979001, Plannavn Heltne/Bratteberg, Ikrafttredelsesdato 13.02.1979

Opplysninger jamfør grunnbok

Rettighetshavere til eiendomsrett: 1980/760-1/57, datert 12.02.1980  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT, VEDERLAG: NOK 0  
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt, VOLDA KOMMUNE, ORG.NR: 939760946  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER



Carport og Hagestue bryter tomtegrense mot nordøst, med ca. 17 m<sup>2</sup>.



Flyfoto datert 25.07.1983, der grunnmur på carport er bygd, bryter tomtegrense med ca. 5 m<sup>2</sup>.



Flyfoto datert 04.05.1990, der carport og hagestue er ferdigstilt, bryter tomtegrense med ca. 17 m<sup>2</sup>.



Ifølge kontaktperson er det disse tom som skal makebyttes.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
193 m<sup>2</sup>/146 m<sup>2</sup>

Enebolig: Gang, Innredet rom 9,9 m<sup>2</sup>, Innredet rom 7,1 m<sup>2</sup>, 2 Bod, 2 Matkjeller, Lagerrom, 2 Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kott, Stue, Spisestue, Kjøkken, 4 Soverom, Garderobe, Tidl. kjøkken 10,1 m<sup>2</sup>, Kryperom

Andre bygg: Løde, Carport m/altan og åpen hagestue  
Bruksareal andre bygg: 157 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

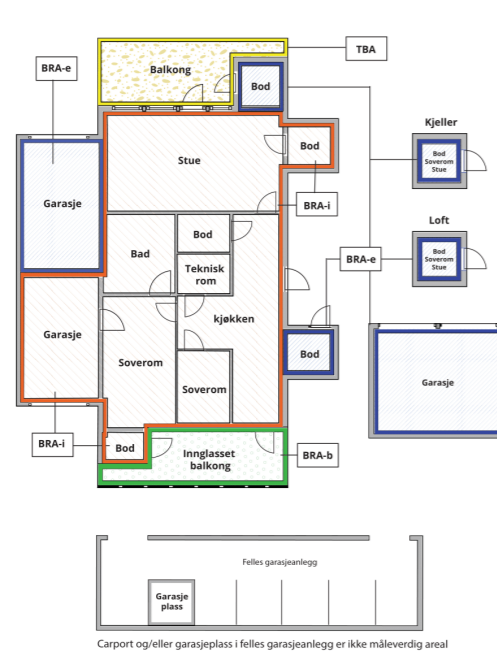
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## 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 branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller ca. 2,1-2,2 vest		21		21	
Kjeller Th 1,95 - 2.2 øst		26		26	
1. Etasje	73			73	
2. Etasje	73			73	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>146</b>	<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller ca. 2,1-2,2 vest		Gang 3,9 m <sup>2</sup> , innredet rom 9,9 m <sup>2</sup> , innredet rom 7,1 m <sup>2</sup>	
Kjeller Th 1,95 - 2.2 øst		Berederbod 2,6 m <sup>2</sup> , vinbod 2,1 m <sup>2</sup> , matkjeller 9,4 m <sup>2</sup> , potetkjeller 4,8 m <sup>2</sup> , lagerrom 8,8 m <sup>2</sup>	
1. Etasje	Hall m/trapp 9,0 m <sup>2</sup> , bad/vaskerom 7,8 m <sup>2</sup> , kott 0,8 m <sup>2</sup> , stue 24,9 m <sup>2</sup> , spisestue 14,8 m <sup>2</sup> , kjøkken 11,9 m <sup>2</sup>		
2. Etasje	Hall m/trapp 12,5 m <sup>2</sup> , soverom/stue 13,0 m <sup>2</sup> , tidl. kjøkken 10,1 m <sup>2</sup> , soverom 9,8 m <sup>2</sup> , soverom 12,1 m <sup>2</sup> , soverom 6,4 m <sup>2</sup> , garderobe 4,0 m <sup>2</sup>		
Loft	Kryperom		

## Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Løde

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Fjøs th 2,0 m		40		40	
Loft		74		74	
Carport/ved		43		43	
<b>SUM</b>		<b>157</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Fjøs th 2,0 m		Fjøs 40,2	
Loft		Annet 73,6	
Carport/ved		Ved 7,9, carport th 3,7 m 35,2	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Carport m/altan og åpen hagestue

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport 43,0 m <sup>2</sup>	

#### Kommentar

Arealer i carport er ikke måleverdig i henhold til NS3940, men parkeringsareal er ca. 43 m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Se brudd på tomtegrense.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Andreas Bjørke	Rekvirent

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	21	4		0	29740.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fransvegen 1

#### Hjemmelshaver

Bratteberg Ottar

#### Kommentar

Eiendommen består av to teiger der boligen står er på 2,9 daa, og en bratt skogsteig på 8,5 daa, og anna markslag på 18,4 daa. Mest for ved til eget forbruk.

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Eiendommen ligg i Fransvegen i bustadområde i Bratteberg, med skule og barnehage i nærområdet, med ca. 4,5 km til Volda sentrum. Med utsikt over Rotevatnet og mot Voldsfjorden. Natur- og friområde, og downhill sykkelsti i umiddelbar nærhet. Barnevennlig strøk. Sydvendt og solrik utsiktstomt. Volda sentrum har god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

##### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

##### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

##### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

##### Regulering

Planidentifikasjon 1979001, Plannavn Heltne/Bratteberg, Ikrafttredelsesdato 13.02.1979, Formål Frittliggende småhusbebyggelse, Feltbetegnelse B12.

##### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, romslig tomt på 2 876 m<sup>2</sup>, med opparbeidet hageanlegg med plener og beplantninger.

##### Tinglyste/andre forhold

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

##### Kommuneplan

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

##### Bebyggelsen

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	26.05.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	26.05.2026	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.05.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.05.2026	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.05.2026	Plan, snitt og fasader	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	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 prislister.

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

## 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/personvernerklaring/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/UN8975>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Fransvegen 1, 6104 VOLDA

29 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fransvegen 1	Fransvegen 1	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Avdøde Ottar Bratteberg tok over eiedomen i 2012 fra sine avdøde brødre

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Bjørke, Ruth Bratteberg

## Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Avløpet fra kjøkken bør flyttet til det rette avløpet

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

Avløpet fra kjøkken er tett i golvet i kjelleren, så må flyttes til det andre avløpet

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Pussen utenpå gråsteinnmuren er sprekker i

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I et kjellerrom er det råte i golv

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45067386

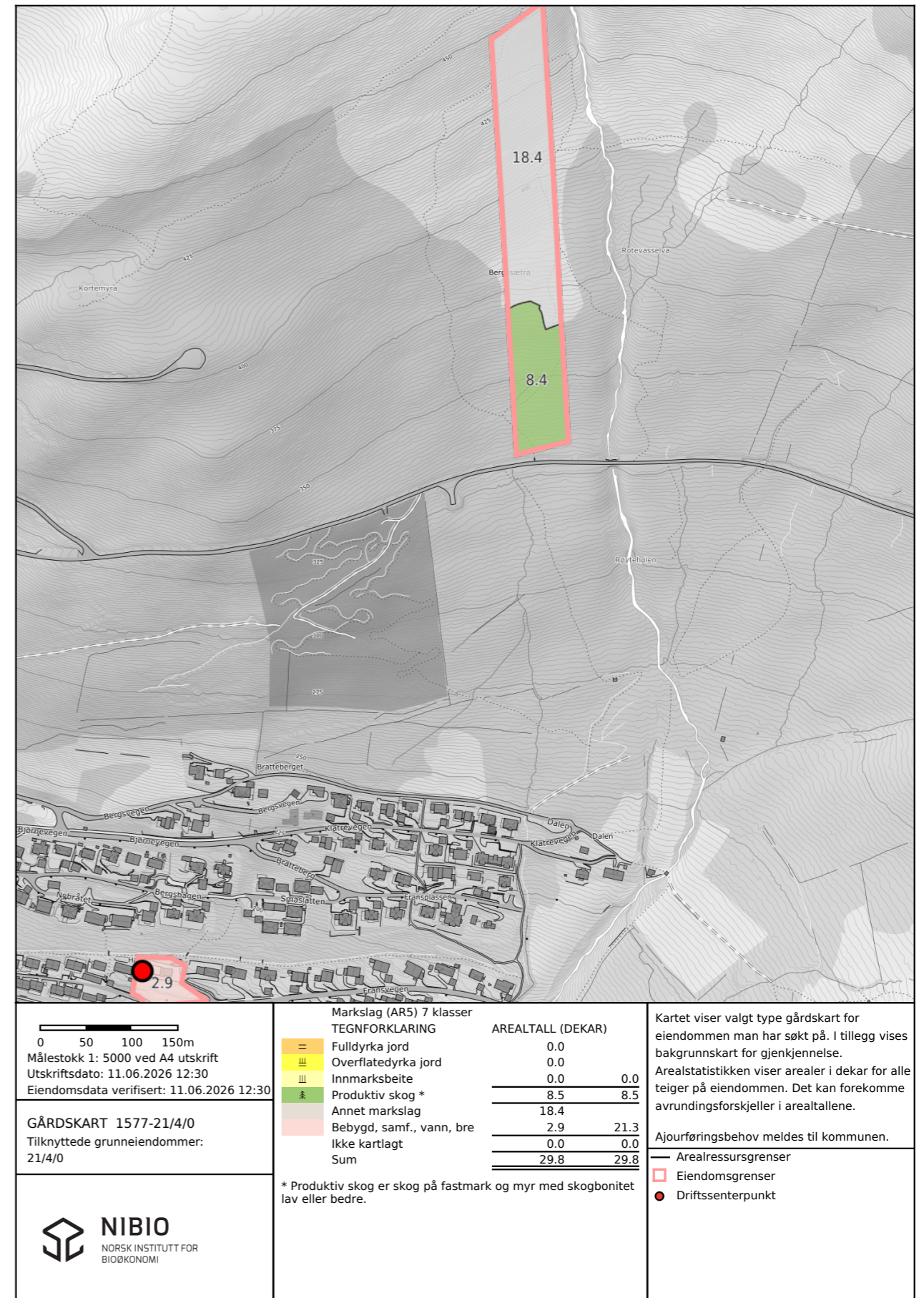
## Egenerklærings skjema

Signed by:

Ruth Bratteberg Bjørke

29/05-2026  
09:01:29

BankID OIDC  
High





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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.



### 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** 196260137

**Adresse:** Fransvegen 1, 6104 VOLDA

**Betegnelse:** GNR 21, BNR 4 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 11.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET  
PARTNERS**

 kragseteigedom.no