

Rognelida 15 B

innhold

04

Velkommen til Rognelida 15 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Planskisser

38

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rognelida 15 B

Tomannsbustad med fin sentrumsnær beliggenheit, pent uteområde og flott utsikt over sentrum, fjorden og fjella ikring.

Eigedomen ligg sentralt og attraktivt til på Nedre Engeset, like ovanfor lærarhøgskulen. Bustaden har tilkomst frå Kapteinsvegen, ei barnevenleg og roleg gate. Kort gangavstand til sentrumsområdet med barnehage, alle skuletilbod, høgskulen og sjukehuset i umiddelbar nærleik. Solrikt heile året og like ved turterreng.

Sørvendt tomt fint opparbeida med plen, hekk, bærbusker og flott prydbeplantning.

Parkering i eiga garasje.

Her bur du i rolege omgjevnadar, og samtundes med kort gangavstand til sentrum med alle servicetilbod.

Velkomen til visning!

Rognelida 15 B

Prisantydning	2 250 000
Totalpris	2 311 737
Bruksareal	135 m ²
BRA-I	135 m ²
TBA	7 m ²
Soverom	2
Eigedomstype	Tomannsbustad
Tomteareal	1 164 m ²
Byggeår	1960



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

& KRAGSET
PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Attraktivt og sentrumsnært

Eigedomen ligg i eit roleg og etablert bustadområde, med kort gangavstand til skule, barnehage og idrettsanlegg.

Nydeleg utsikt mot sentrum, fjorden og fjella ikring.

Bustaden har tilkomst frå Kapteinsvegen, ei barnevenleg og roleg gate.

Flott tur- og friområde like utanfor døra, med fine turstiar på Klepp rundt Grindaløda, mot Prestesetra, Gildrehammaren og vidare til fjells.



Sentrumsnær halvpart
av tomannsbustad med
nydeleg utsikt og
triveleg utemiljø



Her bur du i rolege omgjevnadar, og samtundes med kort gangavstand til sentrum og alle servicetilbod. Parkering i garasje



Uthus og garasje er i same gulfarge som hovuddelen.
Ein del av fasaden på bustadhuset vart nyleg utskifta og måla i ei lys fargetone



Praktisk uthus der denne seksjonen disponerer den nedste buda

Eigedomen har
frittstående
garasje og
praktisk uthus



Inngangspartiet har integrert garderobeskap med god plass til ytterklede og sko



Velkommen inn!

Lys og open stove med flott fjordutsikt

Store vindauge tek naturen inn og gjev fint lysinnslepp.

Den breie vinduskarmen kan fungere som ei lun nisje der du kan sitje.

Her kan du nyte den mektige utsikta mot Rotsethornet, Andaneset, fjorden og fjella ikring.

Ei romsleg stove med plass til fleire sitjegrupper.





Utgang frå stova
til veranda

Solrik veranda

Utgang med doble dører til veranda som vert ei fin utviding av stova.

Herifrå har du utsikt over dei grøne omgjevnadene, i eit særskilt triveleg nabolag.

Ei lun og koseleg plass med vakker fjordutsikt.



Her kan ein nyte
solstrålar og den
nydelege utsikta mot
fjord og fjell

Triveleg utemiljø

Frå verandaen er det vidare tilkomst til hageområdet.

Fint plenområde i framkant av bustaden.

Hekk mot nabo gjer uteplassen lun og fint skjerma.

Verandaen og hagen blir ei fin utviding av opphaldsrommet sommarstid.





Vedomn og nyare varmpumpe og gjev lun og behageleg varme til opphaldsrommet



Varmepumpa er frå 2024



Stova ligg i fin
tilknyting til
kjøkkenet

Lyst og godt kjøkken

Store vindauge gjev fint utsyn til hageområdet og slepp inn godt med arbeidslys.

Kjøkkenet er romsleg med god plass til kjøkkenbord ved vindauga.

Fliser i sprutsoner beskyttar veggene og gjer det enkelt å halde reint.



God skap- og benkeplass

To romslege soverom

Soveromma ligg fint samla i andre etasje, rett ved badet.

Romslege soverom med god plass til variert møblering.

Soveromma har fint lysinnslepp og vakker fjordutsikt.

Det største rommet har tidlegare vore to soverom.

Med to eksisterande dører er det enkelt å setje opp ein lettvegg for å få totalt tre soverom i etasjen.





Gangen har plassbygde skap og knyt saman romma i etasjen



Praktisk bod med fleire moglegheiter.
Perfekt til oppbevaring, walk-in closet, hobbyrom, heimekontor eller smart organisering



Badet ligg i fin
nærleik til
soveromma



Underetasjen
inneheld:

Kjellarstove,
bod, vaskekjellar
og gang med
utgang til
uteområdet

Sørvendt og solrikt

Sørvendt tomt fint opparbeidd med plen, hekk, bærbusker og flott prydbeplantning.

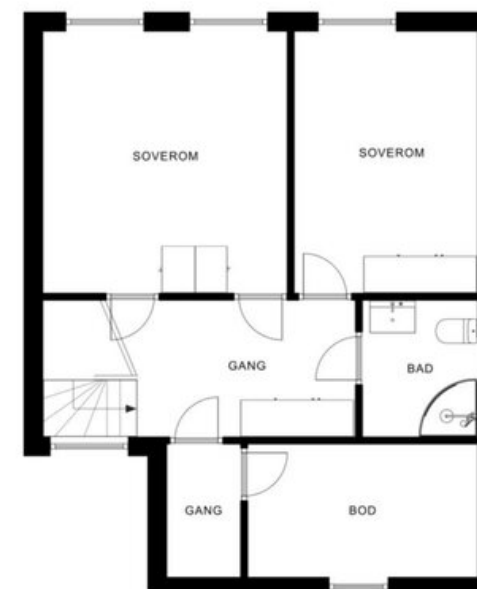
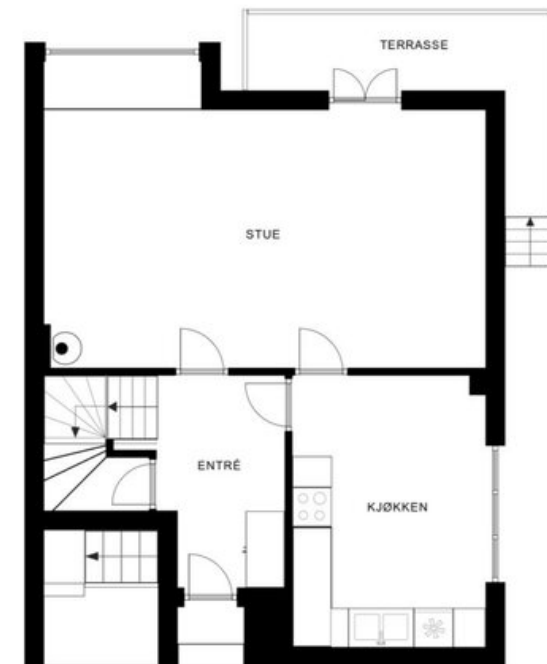
Eit fint opparbeidd grøntareal bidreg til å skape ei god og triveleg atmosfære.

Solrikt heile året og turterreng like ved.



Velkommen til visning!

Planskisser



Eiendommen

Innhald

Særs sentralt og attraktivt beliggande bustad i sørvendt og solrikt område med fin utsikt over sentrum og fjorden. Eigedomen ligg fint til like ovanfor lærarskulen med kort gangavstand til høgskulen, sjukehuset, daglegvare og ulike aktivitetstilbod.

Bustaden er over tre plan og inneheld:

Hovudetasje:

Entré, kjøkken og stove med utgang til solrik veranda med vidare tilkomst til hageområdet.

Andre etasje:

Gang, bod, bad og to soverom.

Underetasje:

Kjellarstove, bod, vaskekjellar og gang med utgang til uteområdet.

Garasje:

Frittstående garasje.

Leddport i metall med motorisert opning.

Elektrisk opplegg med stikkontakt og lys.

Utebod:

Praktisk uthus der seksjonen disponerer den nedste buda.

Standard

Sentrumsnær og sørvestvendt halvpart av tomannsbustad med nydeleg utsikt og triveleg utemiljø. Attraktiv beliggenheit i roleg gate med gangavstand til det meste.

Bustaden held normal standard utifrå byggeår og tilhøva elles, og renovering må påreknast. Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

Stove:

Lys stove med store vindauge som gjev fint lysinnslepp og nydeleg utsikt mot sentrum, fjorden og fjella ikring.

Den breie vinduskarmen kan fungere som ei lun nisje der du kan sitje og nyte utsikta.

Stova ligg i fin tilknytning til kjøkkenet.

God plass til fleire sitjegrupper og variert møblering.

Varmepumpe frå 2024 og vedomn gjev lun og behageleg varme til opphaldsrommet.

Utgang med doble dører til solrik veranda med vakker fjordutsikt. Frå verandaen er det vidare tilkomst til hageområdet. Verandaen og hagen blir ei fin utviding av opphaldsrommet sommarstid.

Bustaden har også ei romsleg kjellarstove i underetasjen, med gode møbleringstilhøve.

Kjøkken:

Romsleg kjøkken med god skap- og skuffeplass. Store vindauge gjev fint utsyn til hageområdet og slepp inn godt med arbeidsllys.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Opplegg for komfyr og kjøleskap. Kjøleskap (2022) fyl med salet.

God plass til kjøkkenbord ved vindauga.

Bad:

Lyst bad med dusjkabinett.

Badet ligg i praktisk nærleik til soveromma i bustaden.

Wc. Innreiing med servant, underskap og veggskap.

Vaskekjellar:

Enkel vaskekjellar i underetasjen med opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Det er to soverom i bustaden.

Det største rommet har tidlegare vore to soverom.

Med to eksisterande dører er det svært enkelt å setje opp att ein lettvegg for å få totalt tre soverom i etasjen.

Soveromma ligg fint samla i andre etasje, rett ved badet.

Romslege soverom med god plass til variert møblering.

Soveromma har fint lysinnslepp og vakker fjordutsikt.

Plassbygde skap gjev god oppbevaringsplass.

Overflater

Golv:

I hovudsak golvbelegg og tepper.

Synleg betong i delar av underetasjen.

Veggar:

I hovudsak tapet og trepanel.

Baderomsplater på bad.

Pussa murveggar i vaskekjellar.

Himling:

Malte glatte flater og himlingsplater.

Rupanel i vaskekjellar.

Diverse:

Kjøleskap, frysar og vaskemaskin fyl med salet.

Diverse oppgraderingar:

- Ny vasskran på kjøkken juni 2026.
- Nytt kjøleskap i 2022.
- Ny varmpumpe i 2024.
- Oppgradert el-anlegg ute og inne i 2025.
- Sjekk av pipe sommaren 2025.
- Utbetring av kloakkrør i 2015.

Beliggenheit
Eigedomen ligg sentralt og attraktivt til på Nedre Engeset, like ovanfor lærarhøgskulen. Bustaden har tilkomst frå Kapteinsvegen, ei barnevenleg og roleg gate. Kort gangavstand til sentrumsområdet med barnehage, alle skular, høgskulen og sjukehuset i umiddelbar nærleik. Kort veg til daglegvarebutikk, Volda Campus Arena og Voldabadet. Solrikt heile året og like ved turterreng. Kort veg til fine turstiar på Klepp rundt Grindaløda, mot Prestesetra, Gildrehammaren og vidare til fjells. Her bur du i rolege omgjevnadar, og samtundes med kort gangavstand til sentrum med alle servicetilbod.

Tilkomst
Lett og fin tilkomst frå offentleg veg. Bustaden har tilkomst frå Kapteinsvegen, ei barnevenleg og roleg gate.

Arealer
Totalt bruksareal: 135 m²

- BRA-i: 135 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 m²

Hovudetasje:
BRA-i: 50 m²
TBA: 7 m²

Andre etasje:
BRA-i: 48 m²

Underetasje:
BRA-i: 37 m²

Garasje:
BRA-e: 16 m²

Bod:
BRA-e: 16 m²

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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se 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.

Parkering
Pakering i garasje og innkøyrsløse.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2 og 3:

- TG 3 Store eller alvorlege avvik
- Utvendig - Takkonstruksjon/Utvendige deler
 - Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
 - Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
 - Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
 - Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
 - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
 - Tomteforhold - Terrengforhold
 - Våtrom - Andre etasje - Bad - Generell
 - Våtrom - Kjeller - Vaskekjeller - Generell

- TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Utvendig - Taktekking
 - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
 - Utvendig - Ytterdører
 - Utvendig - Utvendige Trapper
 - Innvendig - Overflater - gulv
 - Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
 - Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
 - Innvendig - Innvendige trapper
 - Innvendig - Andre innvendige forhold
 - Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
 - Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
 - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
 - Tomteforhold - Forstøtningsmurer
 - Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

- Våtrom - Kjeller - Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

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

Tomt
Festetomt. 1164 kvm.

Tomta er fellesareal. Sørvendt og solrik tomt fint opparbeida med plen, hekk, bærbusker og flott prydbeplantning. Asfaltert tilkomstveg frå parkering til inngangspartiet. Fint plenområde i framkant av bustaden med tilkomst frå veranda. Hekk mot nabo gjer uteplassen lun og fint skjerma.

Festet tomt
Festenummer:2
Festeavgift pr. år: 2 199
Utløpsår feste: 2057.
Neste regulering av festeavgift er 2028. Jfr tomtefesteloven §32 har festar rett til å løyse inn tomta annakvart år når festetida har vart i meir enn 30 år.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt innflyttingsattest, datert: 15.09.1960.

Det føreligg godkjende teikningar, men det er avvik frå desse. Det gjeld m.a. endra planløysingar og bod i u.etg som i dag er nytta som kjellarstove. Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon. Endra planløysingar der bodareal og disponible areal blir tatt i bruk til rom for varig opphold, er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak. Kjøper overtek ansvar og risiko.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe frå 2024 på stove.

Energikarakter: G

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 250 000,-

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

56 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
4 397,- (Innfestingsavgift)
2 311 737,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Kommunale avgifter
Kr. 11 929,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 10 984,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for meir informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi er rekvirert, men ikkje motteke.

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

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring.

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

Vei, vann og avløp
Eigedomen har tilkomst via offentleg veg og er tilknytt offentleg vassforsyning og avløpsnett via private stikkleidningar.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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

2015/359764-1/200 24.04.2015 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/2

1958/2192-3/57 16.10.1958 FESTE KONTRAKT -
VILKÅR
GJELDER FESTE Festetid: 99 år ÅRLIG AVGIFT NOK
396 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra:
KNR: 1577 GNR: 18 BNR: 1 FNR: 2

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

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

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Boligselgerforsikring

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil. Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod. Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand. Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

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

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

Eier
Eier er Per Grønningsæter.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rognelida 15 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 1, snr. 1, fnr. 2 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260155.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:
Provisjon: 1,8 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva.
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.

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

Ansvarlig megler er Johnny Kragset / +47 97 51 59 40 / johnny@kragseteigedom.no / Kragset & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Rognelida 15B

Nabolaget Engeset/Norddalen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Volda vgs. Linje 338, 340, 341, 390	4 min 0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	9 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	9 min 0.9 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romdal - Volda Sj...	14 min
Recharge Kiwi Volda	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

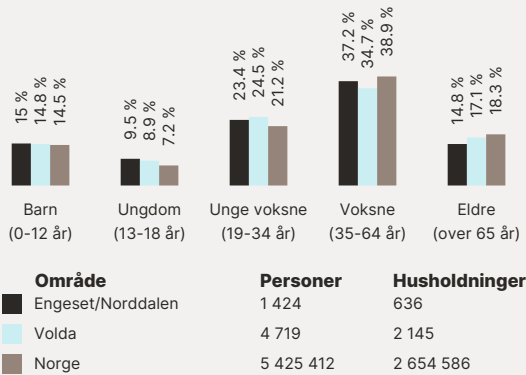


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Røysmarka studentbarnehage (0-5 ... 29 barn	7 min 0.7 km
Trollsletta barnehage (0-5 år) 21 barn	8 min 0.8 km
Engeset barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Spær Volda	9 min
Kiwi Skjellebreida Volda	11 min



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

Primære transportmidler

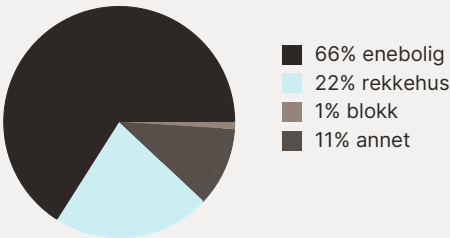
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Idrettsbygget
Aktivitetshall 4 min 
0.3 km
-  Volda lærarhøgskule
Ballspill, fotball, friidrett 5 min 
0.4 km
-  InterPadel Voldahallen 6 min 
-  Innersvingen avd. Volda 12 min 

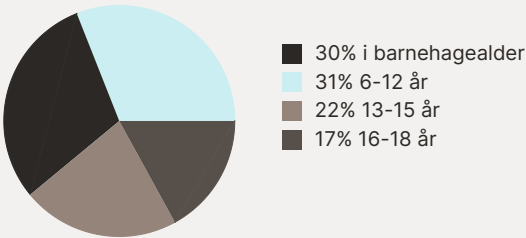
Boligmasse



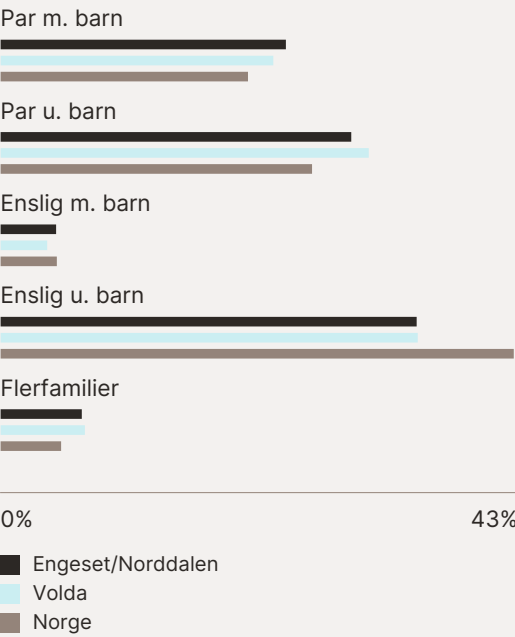
Varer/Tjenester

-  Spinneriet 13 min 
-  Apotek 1 Volda 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

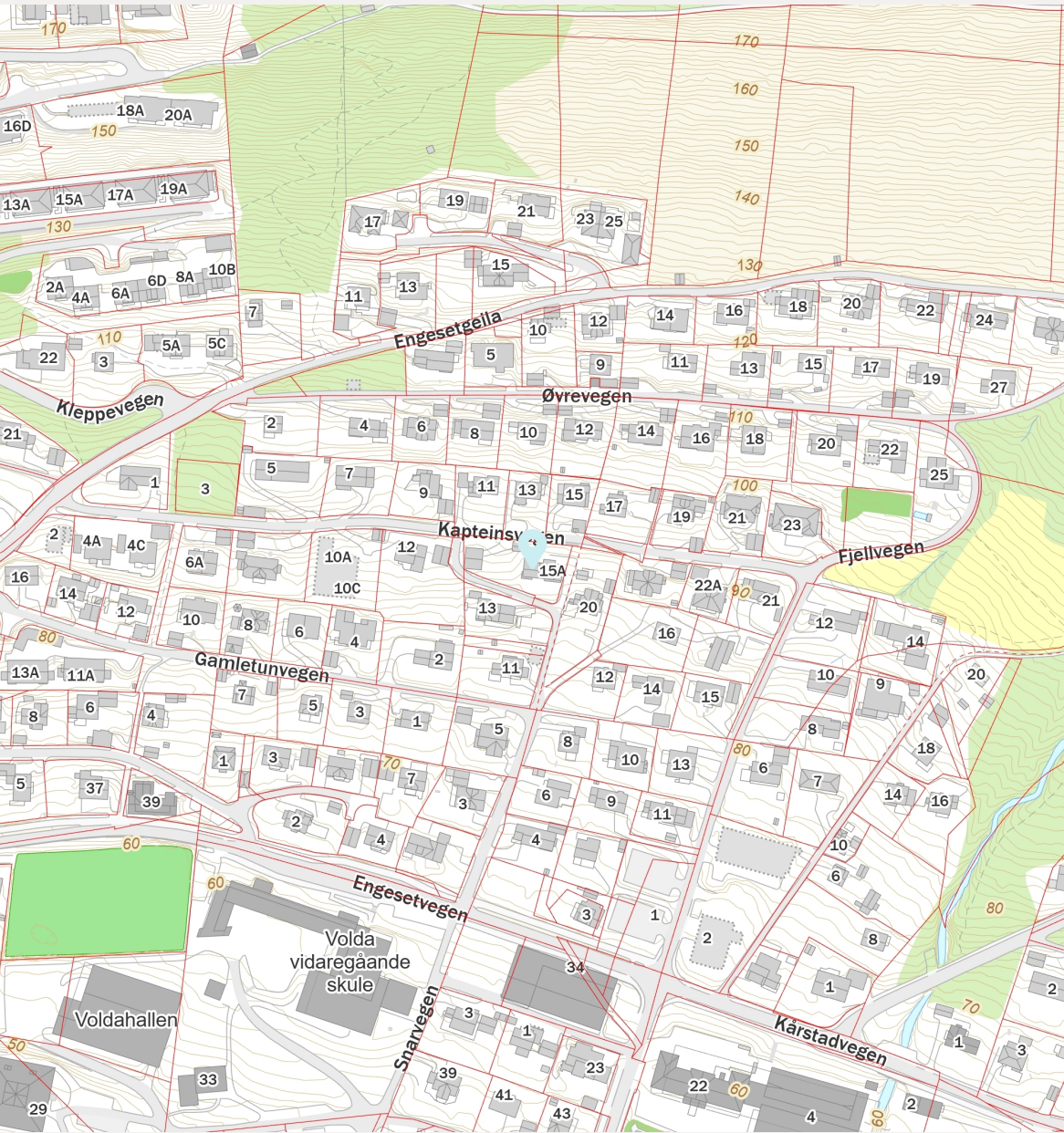
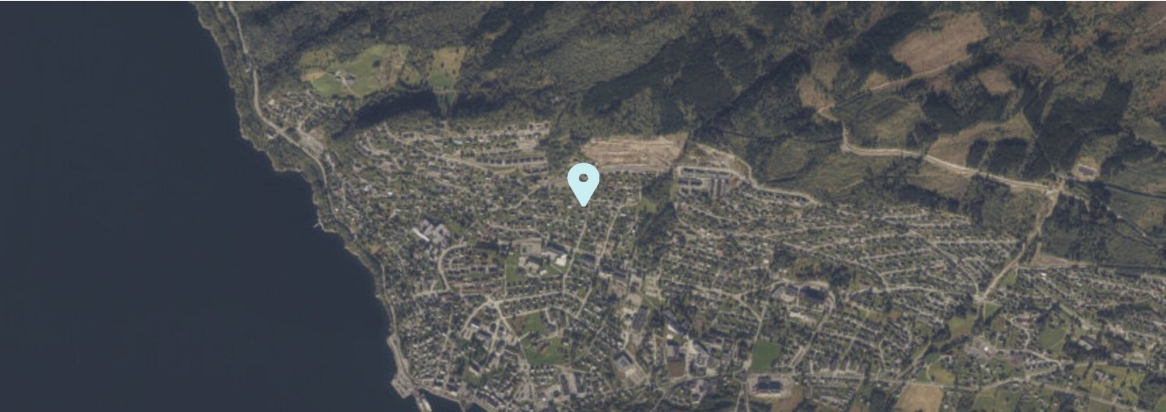


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Tilstandsrapport

Tomannsbolig
 Rognelida 15 B, 6102 VOLDA
 VOLDA kommune
 gnr. 18, bnr. 1, snr. 1, fnr. 2

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 Rapportdato: 07.07.2026 Oppdragsnr.: 21552-1322 Eiendomsverdi ref nr: ET2225

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



møretakst



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.

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

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



Oppdragsnr.: 21552-1322

Befaringsdato: 19.06.2026

Side: 2 av 34



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Seksjon i vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan på Engeset i Volda. Det er veranda i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også ei frittstående garasje og ei bod som seksjonen disponerer.

Overflater fra byggeår og noe seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting omgående og over tid.

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertaks-taktekking av betongtakstein. Nyere steinbelagte metallplater over uttrekk i stue, mot sør. Takrennesystem, beslag, stigetrinn for feier og pipeledning i metall.

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av taktro av trebord, ovenforliggende undertakstekking er ikke kjent. Kaldloft med tilkomst via loftsluke.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Sørvegg har kledning fra 2025 jf. rekvirent.

Vinduene er malte trevinduer og har 1-lags glass, isolerglass og koblet glass.

Malte overbygde innadslående ytterdører med 1-lags glass i hovedetasje og kjeller. Mot sør er det malt 2-fløya verandadør med isolerglass, merka 2005. Malt dør med 1-lags glass fra gang andre etasje til kaldrom mot nord.

Mot sør er det veranda, bygd med trebjelkelag fundamentert på søyler av metall og tre. Det er trebord over bjelkelag, og tekking med ukjent alder og type. Over dette er det lagt terrassebord i trelemmer. Verandaen har tett trekkverk med malte bord. Til verandaen er det ei tretrapp.

Det er betongtrapp til kjeller.

INNENDIG [Gå til side](#)

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:

- Gulvbelegg
- Tepper
- Synlig betong etc i underordna rom

Innvendige vegger er i hovedsak kledd med tapet og trepanel. Himlingene har i hovedsak malte glatte flater og himlingsplater.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. I kjeller er det parti av tilfarergulv (lekter/plater på betonggulv).

Det er mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Til andre etasje er det lakkert tretrapp med spilerekkverk, det er beleg i trinna. Til kjeller ei malt tretrapp. Trappa har slitte overflater.

Det er finerdører i boligen.

I kjeller er det bod/teknisk rom og kjellergang med betonggulv, i hovedsak synlige betongvegger, rupanel i tak. Dels murstein i skillet mot innreda rom. Areal har enkel standard, jf. også byggeår 1960.

I andre etasje er det boder mot nord, avdelt fra hoveddelen med ei malt tredør med 1-lags glass. I det eine rommet er det ikke vindu mot nord, men ei luke med enkel plate mot det fri.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i andre etasje:

Eldre bad med gulvbelegg, baderomsplater på vegg, og malt duk/plater i tak. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantinnredning, varmekilde montert på vegg oppunder tak. Ventilasjon er veggventil og åpningsvindu.

Vaskerom/vaskekjeller:

Vaskekjeller fra byggeår med betonggulv, pussa murvegger, rupanel i tak. Innreda med/opplegg for vaskemaskin. Nyere sluk og avløp for vaskemaskin. Ventilasjon med veggventil.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte tre-imiterte fronter og benkeplate i laminat. Benkebeslag med vaskekum og skyllekum, nyere blandebatteri. I hovedsak fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Supplert med veggventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i bod/teknisk rom kjeller. Det er tegn til at vannledning føres videre til naboseksjon.

Innvendige avløpsrør er soilrør(metall) fra byggeår og nyere plastrør fra overgang ca 50 cm over kjellergulv og videre ned. Rørstrekket videre er fornya siste åra, men grensenitt mot tilkobling anna rør eller kommunal tilknytting er ikke kjent.

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler, ei vanlig løsning på byggetidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår og med sikringsskap på loft med automatsikringer. Det er skjult og synlig



Beskrivelse av eiendommen

kabling, det er nyere inntak med inntaksskap på nordside.

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Det er betonggrunnmur, i hovedsak pussa og malt.

Det er forstøtningsmurer av betong, naturstein og betongstein på tomta.

Tomta ligger i bratt terreng.

Eiendommen har i følge rekvirent nyere utvendige avløpsledninger med plastrør fra ca 2015(jf. egenerklæringsskjema) , grensesnitt mot kommunal tilknytning er ikke opplyst. Utvendig vannledning av ukjent type og ukjent alder. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

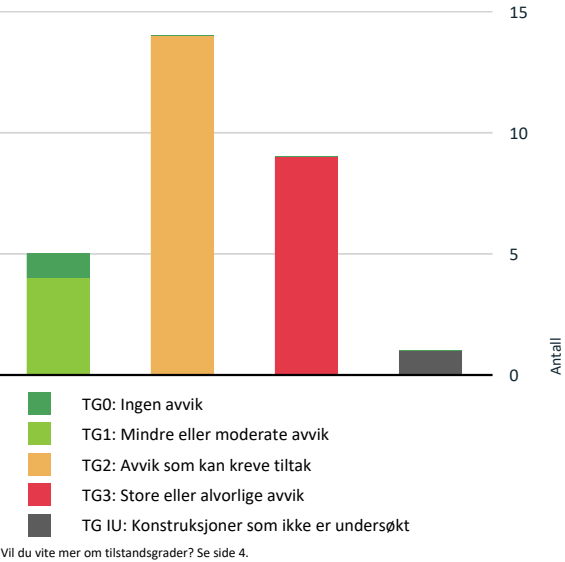
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

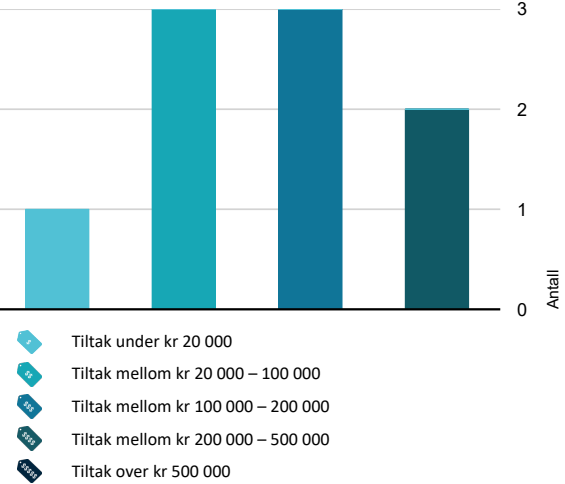
Det er gjort enkelte endringer siden byggemeldte tegninger. I kjeller er det er det innreda et oppholdsrom mot sørvest, og mål/størrelse og bruk av de andre romma er ikke i samsvar med tegningene. I hovedetasje er det endringer vedrørende kjøkken, dette er utvida mot nord, i areal som på tegning er bod med utvendig tilkomst. I andre etasje er et soverom fjerna/slått sammen til 1 rom, samt bygd over tidligere altan, dels omgjort til ett innreda rom. Noen av endringene har medført endring i fasade.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bygningsdeler som ikke er gitt tilstandsgrad er ikke tilstandsvurdert. Se rapportens siste side for tilstandsrapportens avgrensninger.

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

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I en rekke tilfeller vil det være flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Andre etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

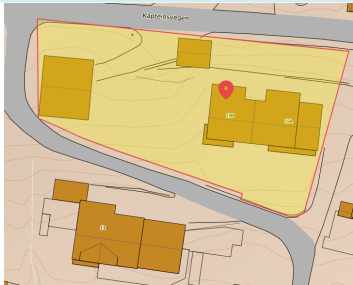
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- På loft er det åpent gjennom mur mot naboseksjon [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk for verandatrapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk/sikring for fall mot utvendig trappeløp. Trappa mangler også håndløper på vegg.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk på kjellertrapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, jf. påviste avvik på loft.
- Det er kanter/avsatser med høydeforskjell over 0,5 m som mangler sikring ihht. dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggemeldte tegninger er behandla av kommunen i 1959 , innflyttingsattest gitt 15.09.1960

Anvendelse
Del i vertikaldelt tomannsbolig, bolig i 2 etasjer, kjeller i hovedsak for lagring.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Nytt strøminntak, jf. rekviert.
2025	Vedlikehold	Skifte av bordkledning sørvegg, jf. rekviert.
2020	Vedlikehold	Skifte av kloakkledning fra kjeller og på utvendig side av bolig, jf. rekviert, som er noe usikker på årstall og grensesnitt mot kommunal tilkobling (hvor mye på utvendig side som er fornya).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaks-taktekking av betongtakstein. Nyere steinbelagte metallplater over uttrekk i stue, mot sør. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mose, tegn til alder og andre symptomer på svekkelse.
 - Taktekking med betongtakstein på takvinkel ca. 13 grader(nord), dette er lite helning for denne type taktekking.
 - Vanntett sjikt på tak er påregnelig eldre enn 18 år.

- Konsekvens/tiltak**
- Anbefaler rengjøring og nærmere undersøkelse når forhold og sikring tillater det, samt utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
 - Anbefaler undersøke oppbygging og utførelse nærmere, samt sjekke krav fra produsent. For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
 - Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrennesystem, beslag, stigetrinn for feier og pipekledning i metall.

Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag og besiktigelse er gjort fra bakkenivå jf. opplysninger under "taktekking". Anbefaler derfor nærmere undersøkelse når forhold og sikring tillater det.

Tilstandsrapport

Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av taktro av trebord, ovenforliggende undertakstekking er ikke kjent. Kaldloft med tilkomst via loftsluke.

Det er besikta fra plassering i luke, nærmere besiktigelse kan utføres om gulv legges ut. Dette medfører at store deler av taksider er uten besiktigelse utover det som er synlig fra etasjen under takkonstruksjonen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - På loft er det åpent gjennom mur mot naboseksjon

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
 - Åpning mur og det at gipsplater ikke er montert mot taksider i 2 felt fra skille, er klare avvik fa dagens standard. Dette medfører at bygninga har svakere motstand mot brann- og røykspredning mellom boenhet.

Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, dels med kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Årstall: 1960

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt-/råteskader i deler av vindskier.

- Konsekvens/tiltak**
- Anbefaler vask, skifte av råteskadde parti, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier.

Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av treverket og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Omfang er uavklart og kostnadsestimat er dermed usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Sørvegg har kledning fra 2025 jf. rekviert.

Årstall: 1960

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledning på vestvegg. Spredte råteskader (tg2) påvist på nordvegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Jevnlig tilsyn med kledning, inkludert vask, forbehandling, utskifting av skadde bord og overflatebehandling, er viktig for å sikre at kledningen er intakt og for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales å utbedre dette om en velger å skifte heile fasader med kledning, vegg bør da lektes ut etter dagens krav.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3(betydelig råte). Skifte av all kledning (og eventuell etterisolering) vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer og har 1-lags glass, isolerglass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/-råteskade på enkelte vinduer.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, som kan medføre at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrengning og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

På grunn av alder og påviste avvik vil en måtte regne med skifte av flere vindua i tida framover, anbefaler undersøke tilstanden på hvert enkelt vindu nøye ved rengjøring.

Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring/skifte av enkelte vindu med påvist fukt/råteskade, skifte av andre vindu vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenvindu mot vest



Glippe mellom vindu og trebord(åpent inn)



Stedvis avslitt maling

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte overbygde innadslående ytterdører med 1-lags glass i hovedetasje og kjeller. Mot sør er det malt 2-fløya verandadør med isolerglass, merka 2005. Malt dør med 1-lags glass fra gang andre etasje til kaldrom mot nord.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, boligen har flere dører uten pakning/tetning mellom karm og dørblad.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket, gjelder i hovedsak dør til veranda

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning.
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut, nevner også her hensyn til varmetap og komfort.



Verandadør

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mot sør er det veranda, bygd med trebjelkelag fundamentert på søyler av metall og tre. Det er trebord over bjelkelag, og tekking med ukjent alder og type. Over dette er det lagt terrassebord i trelemmer. Verandaen har tett trekkverk med malte bord. Til verandaen er det ei tretrapp.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Funksjonssvikt i tettesjikt har ført til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning.
- Sett i sammenheng med flere typer avvik, anbefales en fornying av store deler av veranda samt tilhørende trapp. Ved fornying og utbedring anbefales det å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Ved fornying av veranda anbefales det å sørge for at rekkverkshøyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat er usikkert grunna uavklart omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Defekt tettesjikt



Tegn til svak fundamentering, provisorisk utbedra med ny tresøyle mot terreng

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp til kjeller. Til veranda ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Verandatrapp har for stor avstand mellom trinn.
- Åpninger i rekkverk for verandatrapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk/sikring for fall mot utvendig trappeløp. Trappa mangler også håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avstanden mellom trinnene på verandatrappen bør ved fornying av trapp bygges ihht gjeldende krav til sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvensen av for stor avstand mellom trinnene er i hovedsak risiko for at barn kan sette seg fast etc.

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskaade ved fall fra høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater, i hovedsak:

- Gulvbelegg
- Teppet
- Synlig betong etc i underordna rom

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Flere rom har overflater med høy alder, uten at det nødvendigvis tilsier avvik, men som mange vil velge å pusse opp. Noe steder er det også påviste avvik, som slitasjegrad/nyanseforskjell utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Umiddelbare tiltak skal ikke være nødvendig, det meste av boligen har normal slitasjegrad. Fornyng vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering - boligens gulvoverflater vil for de fleste (etter egne ønsker) kreve betydelig med overflateoppussing og oppgradering.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er i hovedsak kledd med tapet og trepanel. Himlingene har i hovedsak malte glatte flater og himlingsplater.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til det som kan være støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inn klima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inn klima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

Det meste av boligen har normal slitasjegrad. Fornyng vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering - boligens vegg- og himlingsoverflater vil for de fleste (etter egne ønsker) kreve betydelig med overflateoppussing og oppgradering.

Tilstandsrapport



Skjoldet himling

 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

I kjeller er det parti av tilfarergulv (lekter/plater på betonggulv). Dette er en konstruksjon med forhøya risiko for skjulte feil og mangler.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Årstall: 1960

- Vurdering av avvik:**
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
 - Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
 - I kjeller er overflatene "rufsete", gjelder spesielt der det er istøpvt etter utskiftning av avløpsrør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
 - De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å stette krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett.
 - I denne boligen er det terskler mellom enkelte rom, konsekvensen er i hovedsak at det ikke mulig å oppnå terskelfrie overganger, med dagens gulvoverflater. Ved ominnredning og oppussing, kan en vurdere oppgradering, slik dette blir mulig.
 - Ved anna bruk en lager, må tiltak med gulv i kjeller regnes med. Se eget punkt knytt til våtrom kjeller.

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Stue	5	8
Kjøkken	5	7
Hovedsoverom 2. etg	22	25
Gang 2. etg	17	27
Innreda rom kjeller	8	12
Kjellergang	15	22

 Radon

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke i kjeller.

- Vurdering av avvik:**
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
I kjeller er det kjellergang, vaskekjeller og bod/teknisk rom, som har synlig betonggulv og synlig mur. Det innreda rommet har oppfora gulv (tilfarer) med teppe. På veggene har dette rommet panel (innvendig utfora vegger). Hulltaking er foretatt i innreda rom, mot vest.

Årstall: 1960

- Vurdering av avvik:**
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er også påvist plast i konstruksjonen, samt forhøya fuktverdier i trelister i bakre del av kjeller.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
 - Bruk av plast i konstruksjonen på vegger under terreng er fraråda i dag, på grunn av økt risiko for utfordringer med fukt/kondens etc.
 - Ut fra alder/type gulv kan en legge til grunn at eventuell fuktsikring mot grunnen fraviker dagens løsninger, tiltak inne i boligen kan ikke utelukkes.
 - Det målte fuktnivået og påviste råteskader i underetasjen er alvorlig og må følges opp umiddelbart. Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig inneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innfora vegg kjeller



Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Til andre etasje er det lakkert tretrapp med spilerekkverk, det er belegg i trinna. Til kjeller ei malt tretrapp. Trappa har slitte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er en del knirk i trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk på kjellertrapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan være til sjenanse.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er finerdører i boligen.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Henviser til punkt "rom under terreng" - det påviste fuktnivå i trevirke tilsier forekomst av fuktkrevende insekt.
Henviser til "yttervegger/veggkonstruksjon" - manglende musesikring tilsier at det vil kunne forekomme skadedyr som mus.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I kjeller er det bod/teknisk rom og kjellergang med betonggulv, i hovedsak synlige betongvegger, rupanel i tak. Dels murstein i skillet mot innreda rom. Areal har enkel standard, jf. også byggeår 1960.

I andre etasje er det boder mot nord, avdelt fra hoveddelen med ei malt tredør med 1- lags glass. I det eine rommet er det ikke vindu mot nord, men ei luke med enkel plate mot det fri.

Vurdering av avvik:

- Boder mot nord er innreda etter byggeår, på det som opprinnelig var en veranda/luftealtan, jf. byggemeldte tegninger. Klimaskillet er uklart, og i trelist er under plate mot det fri er det målt noe forhøya fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er usikkerhet knytt til oppbygging av skillet mot det fri, og tydelig avvikende for rommet som mangler vindu. Løsningene vil kunne kunne medføre unødig varmetap, risiko for fuktinntrenging og risiko for frost og inntrengen av fugl etc.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre bad med gulvbelegg, baderomsplater på vegg, og malt duk/plater i tak. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantinnredning, varmekilde montert på vegg oppunder tak. Ventilasjon er veggventil og åpningsvindu.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. I tillegg til alder er det påvist avvik skade i tak, høg alder og synlige avvik våtsone som gulvgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra bod, uten å påvise unormale forhold utover badets alder og påviste avvik, samt anbefaling om fornying (eget punkt).

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.





Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller fra byggeår med betonggulv, pussa murvegger, rupanel i tak. Innreda med/opplegg for vaskemaskin. Nyere sluk og avløp for vaskemaskin. Ventilasjon med veggventil.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. I tillegg til alder er det påvist avvik som manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat legger til grunn enkel og nøktern standard som i dag, med fokus på tett våtsone. Standardheving vil medføre et høyere kostnadsestimat og avhenger av løsninger som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart(Mur)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets oppbygging tilsier at hulltaking ikke er et alternativ. Våtrommet har høy alder og er anbefalt fornya i eget punkt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte tre-imiterte fronter og benkeplate i laminat. Benkebeslag med vaskekum og skyllekum, nyere blandebatteri. I hovedsak fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøleskap og komfyr.

Alder er ikke kjent, kan være fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har i stor grad normal bruksslitasje(tilstandsgrad 1), men det er også påvist avvik som posning i bunnplate vaskeskap, noen sår/skader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik for dagens innredning. For å gi plass til bruksfunksjoner/løsninger som er forventa i dag, vil en måtte bytte eller bygge om hele eller deler av dagens innredning. Konsekvens av å ikke utbedre er i hovedsak kosmetisk, skadde deler vil kunne være mer utsatt for "posning"/videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Supplert med veggventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i bod/teknisk rom kjeller. Det er tegn til at vannledning føres videre til naboseksjon.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. DEt er påvist irr på røra.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er soilrør(metall) fra byggeår og nyere plastrør fra overgang ca 50 cm over kjellergulv og videre ned. Rørstrekket videre er fornya siste åra, men grensenitt mot tilkobling anna rør eller kommunal tilknytting er ikke kjent.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, denne er avslutta på kaldloft - ei uheldig løsning da det kan medføre fuktbelastning til kaldloft samt sjenerende lukt etc.
- Soilrør av denne alder vil med tid kunne ha begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det anbefales å undersøke tilstand nærmere (rørlegger) og utføre rensing eller vedlikehold av avløpsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler, ei vanlig løsning på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1960

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og med fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Årstall: 2010

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023

! 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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår og med sikringsskap på loft med automatsikringer. Det er skjult og synlig kabling, det er nyere inntak med inntaksskap på nordside.

I følge merking i skap el.tilsyn utført 15/11-24, i følge opplysninger fra rekvirent er avvik etter el.tilsyn lukka.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift, jf. påviste avvik på loft.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i trevirke i kjellervegg, målt ca 28% og trevirke som er nærme metning/fulltrukket med vann.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur, i hovedsak pussa og malt. Utførelse som "sparesteinsmur" kan ikke utelukkes, jf. alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har stedvise avvik som enkelte riss/mindre sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Vedlikehold med vask, forbehandling/lokale utbedring av sår/skader og maling må regnes med.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av betong, naturstein og betongstein på tomte.

Vurdering av avvik:

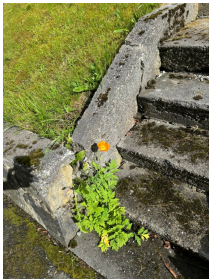
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

- Det er kanter/avsatser med høgdeforskjell over 0,5 m som mangler sikring ihht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Tiltak for utbedring av avvik av mer "estetisk" karakter må regnes med.
- Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på områder hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.



! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta ligger i bratt terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat sees i sammenheng med "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har i følge rekvirent nyere utvendige avløpsledninger med plastrør fra ca 2015(jf. egenerklærings skjema) , grensesnitt mot kommunal tilknytning er ikke opplyst. Utvendig vannledning av ukjent type og ukjent alder. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- På loft er det åpent gjennom mur mot naboseksjon
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk for verandatrapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk/sikring for fall mot utvendig trappeløp. Trappa mangler også håndløper på vegg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk på kjellertrapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift, jf. påviste avvik på loft.
- Det er kanter/avsatser med høgdeforskjell over 0,5 m som mangler sikring ihht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpning mur og det at gipsplater ikke er montert mot taksider i 2 felt fra skille, er klare avvik fra dagens standard. Dette medfører at bygninga har svakere motstand mot brann- og røykspredning mellom boenhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Ved fornying av veranda anbefales det å sørge for at rekkverkshøyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskaade ved fall fra høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerm brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på områder hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering, lagring

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er stipulert basert på informasjon fra rekurrent, og kan ikke bekreftes. Basert på tolkning av historiske flyfoto er bygninga fra før 2002. Bygninga er ikke registrert i eiendomsmatrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående garasje beliggende mot Kapteinsvegen. Bygget er oppført på betongplate, dels mot steinfylling/mur, med begrenset besiktigelse grunnet vegetasjon. Vegger i bindingsverk med liggende kledning, og saltak med sperrer, taktro av trebord og takteking av asfalttakshingel. Takrenne på sørside. Malt trevindu med enkle glass. Leddport i metall med motorisert åpning. Det er elektrisk opplegg med stikkontakt og lyspunkt. Garasjen har lav innkjøringshøyde, med målt fri høyde under port på ca. 1,75 m.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod

**Anvendelse**

Bod for lagring

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeår gjelder den tilbygde delen (taksobjektets del), og er basert på tegninger datert 27.07.1993(stempla kommunen 07.09)

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Boda har overbygd areal ved inngang, denne delen er dels med jord/grus gulv, dels trebord. Boda videre er med betonggulv, og fundamentert dels på betongplate og dels på punktfundamenter/rundstolper mot grunnen. Vegger i trekonstruksjon med stående og liggende kledning. Tidligere portåpning mot vest er tettet med stående bord. Gangdør i labank-utførelse med stående bord. Skråtak bygd ut fra garasje(tilhørende naboseksjon), med sperrer og takteking av metallplater. Taket er uten takrenner, avslutta med loddbord og vindskier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

135 m²/135 m²

Tomannsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, 2 Gang, 4 Bod, 2 Soverom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkeliidvegen 3 C ,6104 VOLDA	70 m²	1998	2 sov	03-11-2025	1 950 000		2 225 000	30 479
2	Midtun 12 ,6103 VOLDA	76 m²	1995	2 sov	18-10-2023	2 290 000		2 000 000	26 316
3	Mosevegen 2 B ,6103 VOLDA	92 m²	1991	2 sov	11-01-2026	2 600 000		2 500 000	25 253
4	Steinbakken 8 B ,6102 VOLDA	86 m²	1995	3 sov	12-08-2020	2 100 000		2 100 000	24 419
5	Steinbakken 2B ,6102 VOLDA	87 m²	1995	2 sov	21-01-2025	2 290 000		2 290 000	24 362
6	Bakkevegen 14 C ,6103 VOLDA	105 m²	1971	3 sov	14-08-2024	1 690 000		1 860 000	16 316
7	Legene 4B ,6103 VOLDA	137 m²	1960	3 sov	30-08-2020	2 150 000		2 100 000	15 328
8	Rognelida 15A ,6102 VOLDA	138 m²	1960	4 sov	15-09-2024	2 290 000		2 000 000	10 811

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	23 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 500 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 680 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

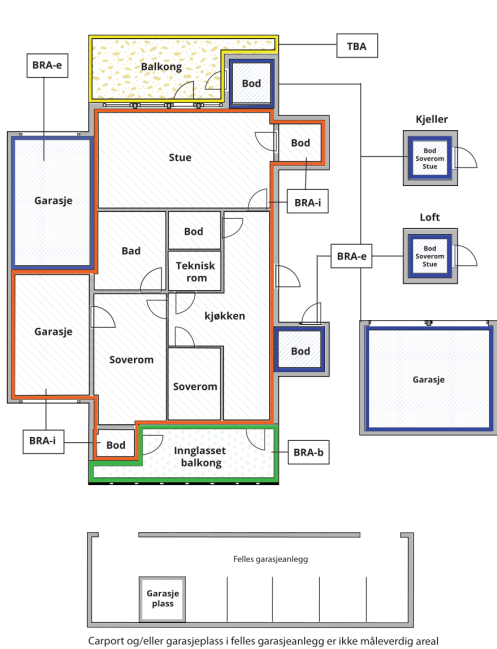
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	50			50	7
Andre etasje	48			48	
Kjeller	37			37	
SUM	135				7
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, stue, kjøkken, trapperom		
Andre etasje	Gang, bod, bod 2, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, vaskekjeller, bod/teknisk rom, bod (innreda som oppholdsrom)		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda.

Det er overbygd inngangsparti til hovedetasje og for kjellerinngangen, arealet er samla ca 5 m2.

Boligens takhøyder er ca (stikkprøvemålinger):

- Hovedetasje ca 2,4 m
- Andre etasje ca 2,35-2,37 m, enkelte steder er det lavere høyde, som i romma mot nord, høydene her er fra ca 2,05 m, med skråtak, og dels under 1,9 m (ikke måleverdig).
- Kjeller har ca 2,06 m i det innreda rommet, i øvrige rom ca 2,13-2,18 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort enkelte endringer siden byggemeldte tegninger. I kjeller er det et innreda et oppholdsrom mot sørvest, og mål/størrelse og bruk av de andre romma er ikke i samsvar med tegningene. I hovedetasje er det endringer vedrørende kjøkken, dette er utvida mot nord, i areal som på tegning er bod med utvendig tilkomst. I andre etasje er et soverom fjerna/slått sammen til 1 rom, samt bygd over tidligere altan, dels omgjort til ett innreda rom. Noen av endringene har medført endring i fasade.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst at det er skifta bordkledning mot sør i 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: •Flere av endringene nevnt over er søknadspliktige etter dagens regelverk. Anbefaler ta kontakt med kommunen for avklaring og informasjon knytt til prosess for å forsøke få endringene godkjent ved endringssøknad.
• Det innreda rommet i kjeller(se eget punkt vedr. avvik tegning) har ikke tilstrekkelig dagslys for rom til varig opphold.

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Boda har også et overbygd areal ved inngang, arealet er her ca 5 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Jon Inge Grønningsæter	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	18	1	2	1	1164.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Rognelida 15 B	16.10.1958					16.10.2057	

Hjemmelshaver

Grønningsæter Per

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse(festa tomt). Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/2. Det er lagt fram opplysninger knytt til festetomt (utdrag, se egen dokumentasjon fra selger/megler for utfyllende informasjon):
•Årlig festeavgift er kr 2.199,- 2023
•Neste regulering av festeavgift er 2028

Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter ink. vedlegg med skisse over uteområdet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameieget gnr. 18 bnr. 1 feste nr. 2 i Volda	1 / 2	Ukjent/uformelt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del i vertikaldelt tomannsbolig på Engeset i Volda. Boligen er med kjeller og to etasjer, veranda mot sør. Bod i del av garasje i vestre del av tomta, frittstående garasje ved avkjørsla i Kapteinsvegen. Fra boligen er det godt utsyn og gode lysforhold. Det er kort vei til skoler og barnehage. I noe lenger gangavstand(innenfor ca 1 km) er Høgskolen i Volda og Volda sjukehus og Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei Kapteinsvegen. Den tidligere tilkomsten var via vei nå opplyst som privat vei i vegstatuskart (Rognelida), denne er i dag gangvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Engeset - Klepp 84", planid 1984002 for oppslag. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Om tomten

Den festa tomta ligger i bratt terreng og er med gangadkomst fra avkjørsla i Kapteinsvegen. Opparbeida med plenareal, beplantning og trær, gangsti, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Matrikkelkart- og rapport	19.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Innflyttingsattest	15.09.1960		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg garasje	27.07.1993		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksinformasjon			Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	19.02.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	19.02.2024		Gjennomgått		Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	19.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Seksjonering			Ikke gjennomgått	7	Nei
Tegninger	26.06.1956		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter for sameie(ink. skisse for uteområdet)	30.03.2015		Gjennomgått	3	Nei
Vegstatuskart	19.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksinformasjon	02.07.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Egenerklæring

Rognelida 15 B, 6102 VOLDA

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rognelida 15 B

Rognelida 15 B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gronningsæter, Jon Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Den hvite ytterveggen som vender nedover er skiftet.

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Treverket i veggen ble skiftet ut og malt.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flote Byggservice

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 1

Side 2

84

85



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1) Sikringsskap: Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. 2) Kjøkken: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. 3) Bod /kjeller: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. 4) Garasje: Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

1) El. installasjon iflg pålegg fra eltilsynet. Jorde stikkontaktene til kjøleskap, til frysar og til garasje. 2) Prosjekt 896 Grønningsæter Per - El. inst TKS

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aasebø og Ulvestad Installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett kloakkrør.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Innvendig og utvendig kloakkrør i kjeller ble utbedret for noen år tilbake. Vet ikke hvilket årstall..Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015



13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innvendig og utvendig kloakkrør ble utbedret i 2015.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

av Brændes Rørleggerforening AS.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44654514



Egenerklæringsskjema

Name Date
JON INGE GRØNNINGSÆTER 2026-07-06

Identification

 JON INGE GRØNNINGSÆTER

VEDTEKTER

for

SAMEIGET GNR. 18 BNR. 1 FESTE NR. 2 I VOLDA

§ 1 Egedomen.

Egedomen gnr. 18 bnr. 1 feste nr. 2 i Volda er delt i 2 eigarseksjonar. For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 30.03.15.

Tomta og alle delar av bygninga som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal på fellesareal i samsvar med skisse der utearealet er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

Snr. 2 har rett til tilkomst over det arealet snr. 1 har einerett til å bruke frå garasje og fram til areal snr. 2 har einerett til å bruke.

§ 2 Bruk av egedomen.

Den einskilde brukseining må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av den andre seksjonen. Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller føresett.

§ 3 Vedlikehald.

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseiga som også har vedlikehaldsansvaret for areal og bygning oppført på uteareal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt.

Den einskilde seksjon har også vedlikehalds- og påkostnadsansvaret for den delen av bygningskroppen inkl. ytterdører og vindu som tilhører seksjonen (hoveddelen).

Seksjonseigarane har felles vedlikehaldsansvar for taket inkl. legging av nytt tak dersom dette er nødvendig på grunn av lekkasje.

Dersom ein seksjonseigar lar vere å foreta det vedlikehaldet som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverge ulemper, kan den andre sameigaren etter rimeleg varsel, sørge for vedlikehald for vedkomandes rekning.

§ 4 Kostnader

Det ligg til den einskilde seksjon å sørge for eigen bygningsforsikring og for egne abonnement kva gjeld kommunale avgifter og reinhaldsverk.



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

Den enkelte seksjon har eieansvaret for eigedomsskatt utlikna på vedkomande seksjon.

Utgiftene til vedlikehald av felles tilkomstveg skal delast likt mellom seksjonseigarane.

§ 5 Styret.

Styret skal ha 2 medlemer, ein frå kvar seksjon.

Det skal innkallast til styremøte når eit av styremedlemene krev det.

§ 6 Styret sine oppgåver.

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen, og elles sørge for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov og vedtekter

§ 7 Anna.

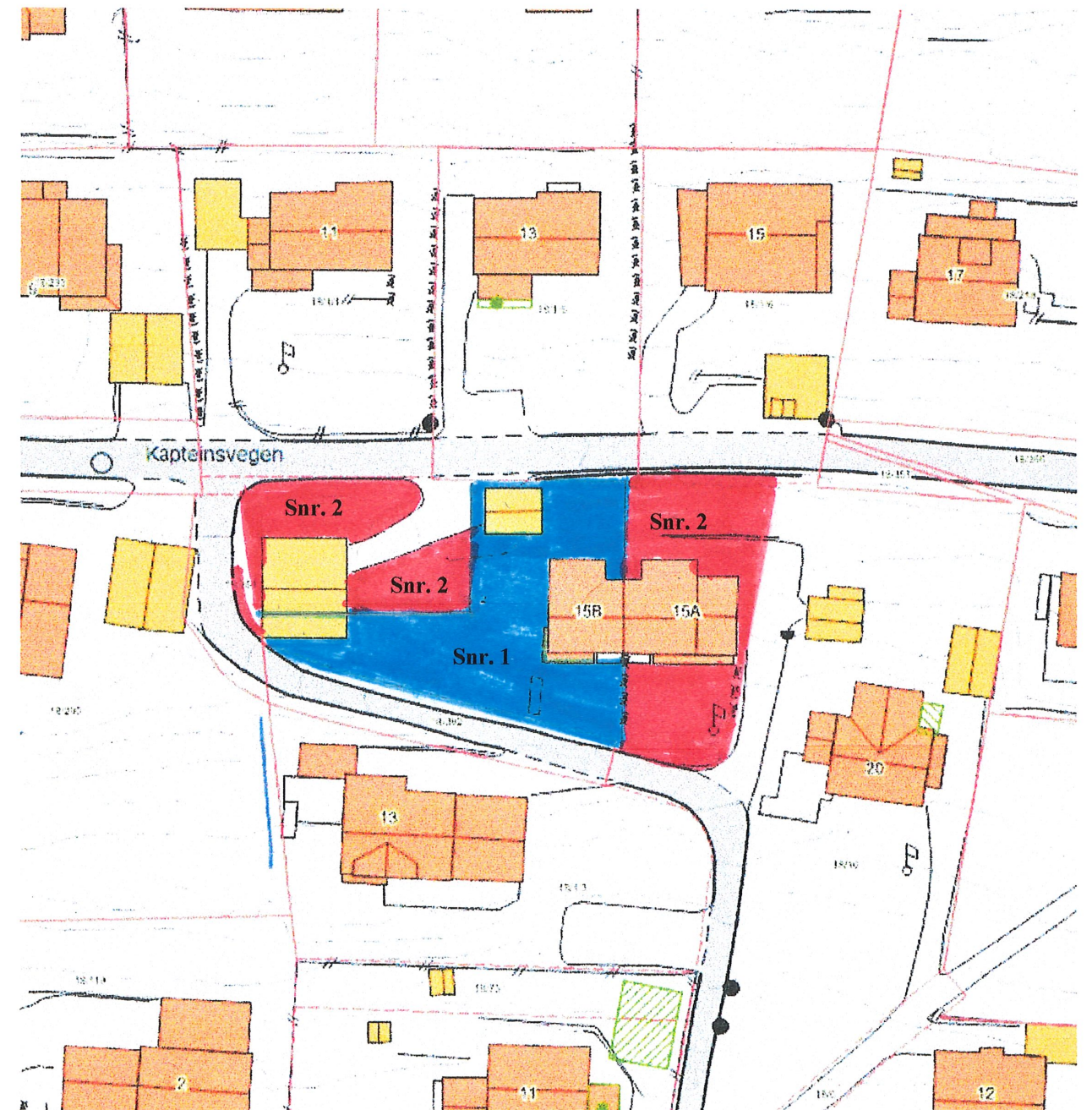
Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

30.03.15

**DISPONERING AV UTEAREAL GNR. 18 BNR. 1 FESTE NR. 2 I
VOLDA**

 - SNR. 1

 - SNR. 2





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 eignedom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260155

Adresse: Rognelida 15 B, 6102 VOLDA

Betegnelse: GNR 18, BNR 1, snr 1, fnr 2 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøktiget 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 07.07.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET
PARTNERS

