Grøthaugen 5

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Grøthaugen 5

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Planskisse

24

Om eigedomen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Grøthaugen 5

Velkomen til Grøthaugen 5!

Ein praktisk halvpart av tomannsbustad med sentral beliggenheit og alt på eitt plan.

Frå eigedomen er det berre ca. 250 meter til Combisenteret, der ein finn daglegvarebutikk, apotek, legekontor, tannlege og rådhus. Fiskå skule og Solsikka barnehage ligg rett ved, og det er òg kort veg til busstopp og flott turterreng.

Bustaden inneheld entré, stove, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.

På eigedomen står også ein romsleg, frittståande garasje. Her får ein ei lettvint planløysing, terrasse og hageområde – samstundes som kvardagslege tilbod ligg like i nærleiken.

Velkomen til visning!

Grøthaugen 5

Prisantydning	1 850 000
Omkostninger	1 350
Bruksareal	124,0 m²
BRA-I	96,0 m²
BRA-E	28,0 m²
BRA-B	0,0 m²
TBA	22,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	507 m²
Byggeår	1992



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

&KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Her bur ein sentralt på Fiskå, berre om lag 250 meter frå Combisenteret og med kort veg til kvardagsfunksjonane.





Ei romsleg og lys stove med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Vedomnen gir lun varme, og frå stova er det direkte utgang til terrassen.









Kjøkenet har ei praktisk innreiing med godt med skap- og benkeplass. Den opne løysinga gir fin flyt mot spiseplassen og vidare inn i stova.

Kvitevarene inngår i salet.











Badet er romsleg
og funksjonelt
innreidd med bade
romsinnreiing
med servant,
toalett og dusj











Bustaden har tre soverom. Det gir god plass til både familie, gjester og eventuelt eit eige kontor.









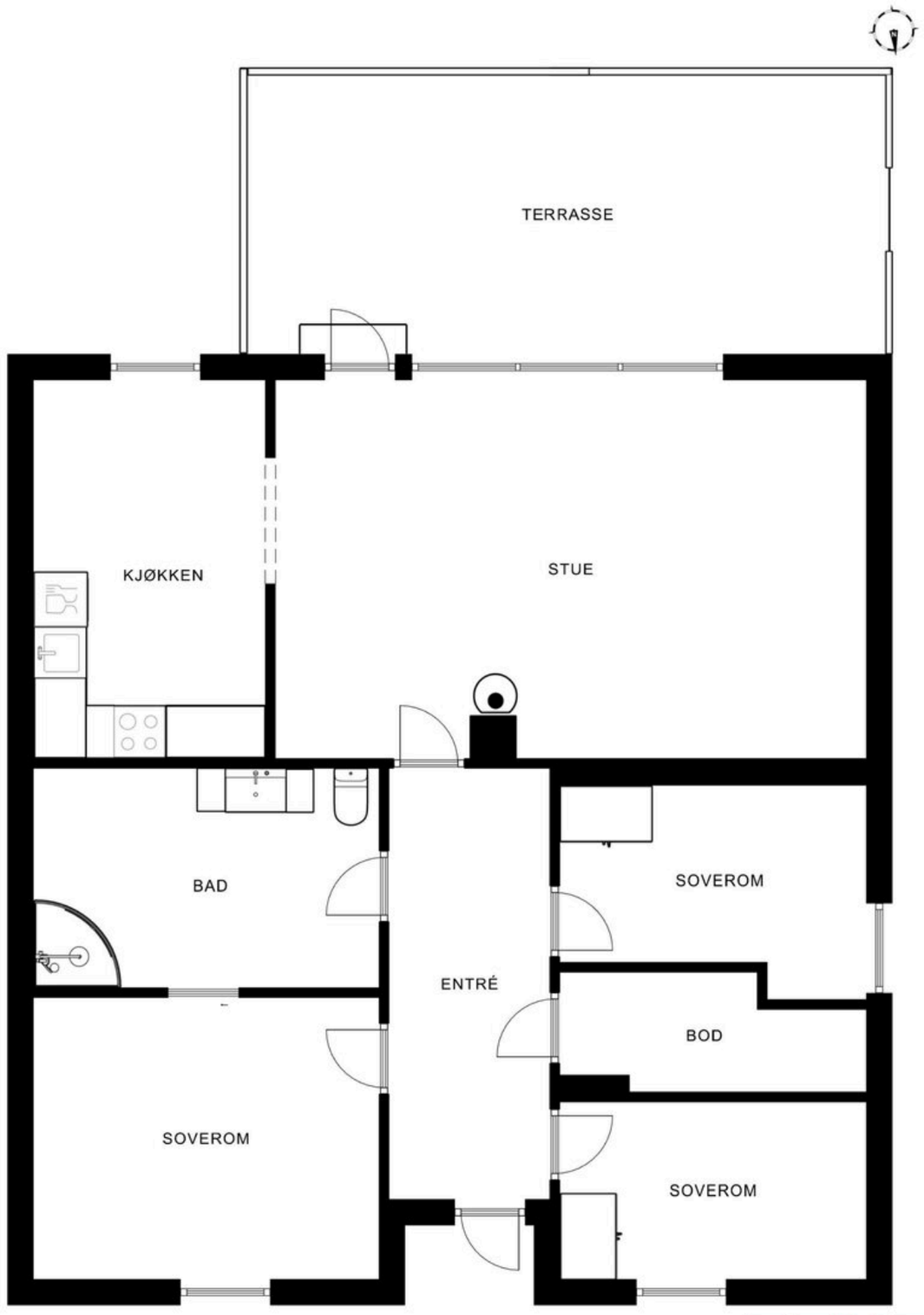
Praktisk bod gir god plass til oppbevaring og tekniske installasjonar.

Den store garasja har god plass til både bil og utstyr.



Grøthaugen 5 byr på ein lettvint kvardag med alt på eitt plan, sentral plassering og ei stor garasje. Velkomen til visning! Hugs påmelding!

Planskisse



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

Om eigedomen

Innhald
Bustaden ligg i si heilheit på eitt plan og inneheld entré, stove, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom. I tillegg er det kryperom på loftet.

Eigedomen har ein frittståande garasje.

Standard
Bustaden er oppført i 1992 og har normal standard ut frå byggjeår og tilhøva elles.

Kjøken:
Kjøkeninnreiing med profilerte frontar og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum i stål.
Plass til oppvaskmaskin og komfyr.

Bad:
Badet er opplyst oppgradert i 2010.
Innreiing med servant, toalett og dusjkabinett.
Elektriske varmekablar i golvet.

Stove:
Stove med god plass til sitjegruppe og spisebord.
Vedomn.

Soverom:
Bustaden har tre soverom.
Alle soverom har normalt god storleik

Innvendige overflater:
Golv:
Belegg.

Veggar:
Tapet og måla plater.

Himling:
Himlingsplater.

Sjå tilstandsrapporten som er vedlagd salsoppgåva, for utfyllande informasjon.

Areal
Totalt BRA: 124,0 m²
BRA-i: 96,0 m²

Garasje:
BRA-e: 28,0 m²

TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet ligg i sameige, burettslag, aksjeselskap eller liknande, vil arealet normalt ikkje vere eigd av bustaden, men berre disponert på salstidspunktet. Arealet kan til dømes omdisponerast av styret seinare. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgd.

Sjå vedlagd tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areala er målte av bygningssakkunnig og ikkje kontrollerte eller målte av eigedomsmeklar. Areala er oppgjevne etter NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygningar.

Beliggenheit
Eigedomen ligg sentralt i Grøthaugen på Fiskå, om lag 250 meter frå kommunesenteret. Her er det kort veg til kvardagslege tilbod og tenester. Området er eit veletablert og barnevennleg bustadområde med hovudsakleg tradisjonell småhusbusetnad. Det er gode turmoglegheiter direkte frå bustaden.

Tilkomst
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg eller gate. Sjå kart i salsoppgåva. Ved fellesvising vil det bli skilta frå Kragset & Partners.

Parkering
Parkering i frittståande garasje og på eigedomen elles. Garasjen er oppført i 1996 og har eit bruksareal på 28 m². Han er utført med betonggolv, uisolert bindingsverk, bordkledning, betongtakstein og leddport i tre.

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

Tilstandsgrader
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
-Utvendig > Ytterdører - 1
-Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
-Våtrom > Etasje > Vaskerom 4,3 m² > Generell
-Våtrom > Etasje > Vaskerom 4,3 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:
-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
-Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
-Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
-Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler,

varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
-Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
-Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
-Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Dokumentasjon for våtrom
-Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Overflater, vegger og himling
-Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Overflater gulv
-Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk
-Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Ventilasjon

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Byggjemåte
Bustaden er oppført i bindingsverk med liggjande bordkledning. Saltaket har W-takstolar i tre og er tekt med betongtakstein. Vindauga har måla trekarmar og tolags isolerglas.

Garasjen har betongsålar og betonggolv, uisolert bindingsverk med bordkledning, takstolar med betongtakstein og leddport i tre. Garasjen er berre enkelt skildra og ikkje tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova eller NS 3600.

Sjå tilstandsrapporten for fullstendig skildring av konstruksjonar og tilstand.

Tomt
Matrikkelopplysningane viser eit berekna areal på 1 014 m² for seksjonseigedomen. Ifølgje tilstandsrapporten utgjer seksjon 2 sin ideelle halvpart om lag 507 m². Tomta er relativt flat og opparbeidd med plen og beplantning.

Rapporten opplyser at det naturleg opplevde tomtearealet er om lag 75–80 m² mindre fordi ein del er kommunalt friområde. Vidare er det opplyst at nabogarasjen mot vest står om lag 2–3 m² inn på takstobjektet si tomt.

Ferdigattest og bruksløyve
Tilstandsrapporten opplyser at bustaden har status som teken i bruk 17.12.1992, og garasjen som teken i bruk 01.12.1996, ifølgje eigedomsregisteret. Kommunen sitt arkiv er ikkje gjennomgått av den bygningssakkunnige for kontroll av ferdigattest, bruksløyve eller eventuelle pålegg.

Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar for bustaden som samsvarer med dagens bruk. For garasjen ligg det ikkje føre teikningar.

Høve til utleige
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er elektriske varmekablar på badet. Straumforbruket vil variere etter bruk og talet på personar i husstanden.

Tekniske installasjonar og VVS
Bustaden har innvendige vassleidningar av glødde koparrøyr og ein varmtvasstank på om lag 200 liter. Det er balansert ventilasjon, men anlegget var kopla ut og ikkje i bruk under synfaringa. Aggregatet er frå byggjeåret og rapporten tilrår kontroll eller utskifting. Bustaden har òg eldre sentralstøvsugar.

Sjå tilstandsrapporten for nærare omtale av registrerte avvik, mellom anna lekkasje frå vassleidningar.

Berekna totalpris
Prisantyding kr 1 850 000,-

I tillegg til prisantyding og eventuell fellesgjeld kjem følgjande omkostningar:

46 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

1 897 600,- Totalpris inkl. omkostningar og fellesgjeld

Utrekninga ovanfor føreset at eigedomen blir seld til prisantyding, og at det berre blir tinglyst eitt pantedokument. Det blir teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 15 941,- for 2026.
Kommunale avgifter omfattar renovasjon, slamtøming og feiing/tilsyn.

Faste kostnadar
Kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbustad kr 487 728,00.
Formuesverdi som sekundærbustad kr 1 950 912,00.
Gjeld for inntektsåret 2024.

Den oppgitte formuesverdien er basert på den siste tilgjengelege fastsette formuesverdien frå Skatteetaten. Årstalet viser kva inntektsår verdien er knytt til, og den endelege formuesverdien kan avvike. Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden blir nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad blir normalt verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi. For primærbustad kan verdsetjinga variere etter verdien på bustaden og gjeldande regelverk.
Sekundærbustad blir verdsett til ein høgare del. Det er vedteke endringar i berekningsmodellen for formuesverdi frå inntektsåret 2026, og den endelege formuesverdien kan bli høgare enn oppgitt.

Sameiget
Eigedomen er seksjonert, men fungerer som eit uformelt sameige. Sameiget er ikkje i faktisk drift, og seksjonane har ikkje nokon felles økonomi. Det er ikkje etablert faste felleskostnadar, og kvar seksjon betaler sine eigne utgifter.

Regulering
Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Fiskåbygd, planidentifikasjon 200501, vedteken 29.06.2010. Arealføremålet er konsentrert småhusbusetnad, felt B28, med nærleik til friområde.

Tilstandsrapporten opplyser at eigedomen ligg i område registrert med ras-/skredfare og i aktsemdsområde for kvikkleireskred etter NVE sine temakart. Kjøpar blir oppmoda om å setje seg inn i plangrunnlaget og vedlagde kommunale opplysningar.

Veg, vatn og avløp
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg eller gate. Bustaden er tilknytt offentleg vassforsyning og offentleg avløpsnett via private stikkleidningar. Eigaren har ansvar for private leidningar fram til tilkoplingspunktet.

Rettar og hefte
Eigedomen vert overdregen med dei rettane og pliktene som følgjer av grunnboka og eventuelle offentlege føresegner. Eventuelle tinglyste servituttar, erklæringar og rettar som går fram av grunnboka, og som etter sin art skal følgje eigedomen, vert overtekne av kjøpar. Pengehefte som er etablerte som tryggleik for låna eller dei andre pliktene til seljar, vil verte innfridde og sletta for seljar si rekning i samband med oppgjeret. Slike pengehefte skal ikkje overtakast av kjøpar.

Eigedomen vert såleis overdregen fri for pengehefte, med unntak av eventuelle hefte som det uttrykkjeleg er opplyst skal følgje eigedomen. Kommunen har lovfesta legalpant i sameiget sin eigedom som tryggleik for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst hefte på eigedomen. Kjøpar overtek berre dei servituttane, erklæringane og rettane som går fram av grunnboka, og som etter sin art eller etter uttrykkjeleg avtale skal følgje eigedomen.

På eigedomen er følgjande servituttar/hefte tinglyste:
Dnr. 3853, tgl. 02.10.1992 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101 / 102

Dnr. 4354, tgl. 22.09.1997 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

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

Lausøyre og tilbehøyr
Følgjande tilbehøyr følgjer med i handelen:

(spesifiser særleg kvitevarer, lamper og fastmonterte hyller)

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

Overtaking
Etter avtale.

Om salsoppgåva
Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar til den bygningssakkunnige og eigedomsmeklaren, og opplysningar som er innhenta frå kommunen, eventuell forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar blir oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med ein sakkunnig, og lese den fullstendige salsoppgåva med vedlegg før bod blir gitt. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med grensene eller gjerda som er fysisk sette. Dagens rombruk og romnemningar kan avvike frå opphavleg byggjemeld eller godkjend bruk. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, avgrensa opp til kr 14 000 000,-.

Eigenerklæringsskjemaet er vedlagt salsoppgåva, og interessentar blir oppmoda om å gå gjennom dette før bod blir gitt.

Bustadseljarforsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova. Dersom kjøpar oppdagar forhold ved eigedomen som ein meiner utgjer ein mangel, vil Claims Handling AS handsame reklamasjonen på vegner av seljar. Forsikringsvilkåra kan fåast ved førespurnad til meklar.

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

Kjøparar som ikkje er juridiske personar, har høve til å teikne bustadkjøparpakken. Pakken inkluderer mellom anna husforsikring, innbuforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og bustadkjøparforsikring som gir juridisk bistand dersom du ønskjer å reklamere på kjøpet.

Kjøparar som ikkje er juridiske personar, kan også velje å berre teikne bustadkjøparforsikring.

Bustadkjøparpakken eller bustadkjøparforsikringa må teiknast seinast i samband med kontraktsmøtet.

Produktark for bustadkjøparpakken og bustadkjøparforsikringa ligg vedlagt i salsoppgåva. Ta kontakt med meklar for ytterlegare informasjon.

Bodgiving
Vi oppmodar alle om å lese Forbrukarinformasjon om bodgiving før bod blir gitt. Alle bod og bodaukingar skal givast skriftleg til meklar. Meklar skal i tillegg innhente gyldig legitimasjon og signatur frå bodgivar før bodet kan formidlast til seljar. Det er ikkje angrerett ved kjøp av eigedom. Når eit bod er akseptert, er det inngått ein bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgivarar som gir bod saman, er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytte til bodgivinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgivarar som nyttar BankID. Vi oppmodar derfor alle om å gi bod elektronisk ved å bruke GI BOD-knappen på heimesida til eigedomen. Eventuelle bodaukingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklarsystemet. Alle bodaukingar skal stadfestast av meklar.

For at boda skal kunne behandlast og formidlast skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 tredje ledd. Seljar må også akseptere bodet skriftleg før aksepten kan formidlast til bodgivaren. Akseptfristen for alle bod skal vere minst 30 minutt, og bodaukingar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn kl. 12.00 den første yrkedagen etter siste annonserte vising, vil ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje høve til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 tredje ledd. Slike bod vil derfor ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar skal etter eigedomsmeklingslova § 6-8 sjette ledd kontrollere finansieringa til bodgivarane. Dersom meklar ikkje kan gjennomføre kontrollen før eit bod blir akseptert, skal meklar gjere seljar merksam på risikoen ved dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod og er ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet. Seljar kan ved vurderinga også leggje vekt på andre vilkår og på om kjøparen er forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld, får kjøpar og seljar tilsendt bodjournalen. Andre bodgivarar kan få ein anonymisert kopi av bodjournalen.

Bodgivaren vil også vere den som står som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bodet er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette godkjenning frå seljar. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakten og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjon, andel eller aksjebustad vil forretningsføraren normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom eigarskiftemeldinga allereie er motteken og kjøparen seinare skal endrast eller det skal leggjast til ein kjøpar. Eigarskiftemeldinga blir normalt send frå meklar til forretningsføraren same dag som bodet blir akseptert.

Lov om kvitvasking
Eigedomsmeklingsføretaket skal etter kvitvaskingslova gjennomføre kontrolltiltak knytte til identiteten til kjøpar og seljar og forhold ved gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten. For kjøpar må legitimasjonen kontrollerast seinast ved inngåing av kontrakten.

Signering med BankID blir rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Når ein juridisk person, til dømes eit selskap, er part i handelen, skal eigedomsmeklar også kontrollere kva fysiske personar som kontrollerer selskapet, dei reelle rettshavarane. Dersom meklar ikkje kan gjennomføre dei pålagde kundetiltaka, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar skal også melde uavklarte forhold som verkar mistenkjelege til Økokrim og kan i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse handelen.

Eigedomsmeklar skal undersøkje eigenkapitalen til kjøparen og eventuelle andre forhold knytte til kjøparen. Den delen av kjøpesummen som er eigenkapital, skal betalast frå kjøparen sin konto i ein norsk finansinstitusjon.

Salsvilkår
Eigedomen skal overleverast til kjøpar i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar blir rekna for å kjenne til forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta, kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar blir oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod blir gitt. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen utan å sjå han, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde ha blitt kjend med ved ei undersøking.

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før bod blir gitt.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det liggje føre ein mangel. Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller er uriktige, og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med. Det kan også bli avdekt forhold etter overtakinga som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som gjer utbetring nødvendig, er innanfor det kjøpar må vente og utgjer ikkje ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føresett at avviket er minst 2 prosent og minst 1 m².

Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller ei erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap eller kostnadar opp til kr 10 000 (eigendel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, blir eigedomen seld «som han er», og ansvaret til seljar er då avgrensa, jf. avhendingslova § 3-9 andre punktum. Informasjon om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje er forbrukarar.

Standardkontrakten til eigedomsmeklaren inneheld mellom anna føresegner om at seljar ved vesentleg mishald har rett til å heve avtalen når det har gått 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande.

Det er ein føresetnad at heimelen til eigedomen blir overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg, må det takast atterhald om dette i bodet. Ein kjøpar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjeret. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar bli forseinka. Kjøpar har sjølv ansvaret for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnadar knytte til dette.

Lov om eigarseksjonar (eigarseksjonslova)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve meir enn to bustadseksjonar i eit bustadsameige, jf. eigarseksjonslova § 23. Dersom eit erverv har skjedd i strid med reglane i eigarseksjonslova, kan Kartverket nekte overskøyting. Dersom overskøyting blir nekta, er kjøparen likevel forplikta til å gjennomføre handelen med seljar, og oppgjeret til seljar vil finne stad trass i manglande overskøyting.

Sameiget kan påleggje sal eller tvangssal av ein seksjon som er erverva i strid med denne føresegna.

Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn per år er ikkje tillate, jf. eigarseksjonslova § 24. Med korttidsutleige meiner ein utleige i inntil 30 døgn samanhengande. Grensa på 90 døgn kan fråvikast i vedtektene og kan då setjast til mellom 60 og 120 døgn.

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

Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.
Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.

Alle innhenta og kontrollerte dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Det vert gjort merksam på at Kragset & Partners sine standard kjøpekontraktar vert nytta i handelen, dersom noko anna ikkje vert avtalt før handel har kome i stand.

Handsaming av personopplysningar
Føretaket behandlar personopplysningar i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket behandlar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Vi deler personopplysningane dine med offentlege styresmakter i den grad det er nødvendig, og med verksemder som tilbyr tenester som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Sjå personvernerklæringa på heimesida til føretaket for meir informasjon.

Eigar
Eier er Bjørnar Rune Ekremsæter, Marion Anita Ekremsæter, Ove Ekremsæter, Toril Helene Sæter og Audhild Eva Ekremsæter.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Grøthaugen 5.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 11, bnr. 197, snr. 2 i Vanylven.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 196260168.

Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og følgjande er avtalt:
Provisjon: 2,0 % av salssummen.
Tilretteleggingsgebyr: kr 12 900,- inkl. mva.
Oppgjerhonorar: kr 6 500,- inkl. mva.
Marknadsføringspakke: kr 19 900,- inkl. mva.
Visningshjelp: kr 2 500,- per visning.
Grunnbok og elektroniske tenester: kr 1 500,- inkl. mva.

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

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

Tekniske dokumenter

Grøthaugen 5

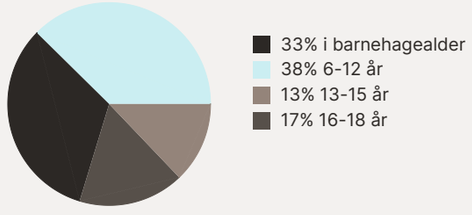
Offentlig transport

Fiskå Linje 310, 390, 395	4 min 0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	1 t 39 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 31 min

Skoler

Fiskå skule (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser	4 min 0.3 km
Myklebust skule (1-10 kl.) 127 elever, 10 klasser	12 min 12.4 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 28 min 49.3 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	1 t 34 min 55.8 km

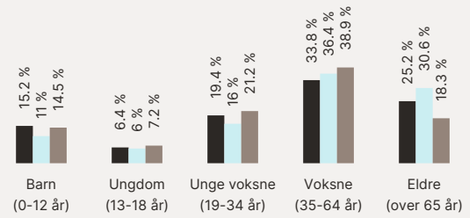
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fiskå	468	249
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solsikka barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km

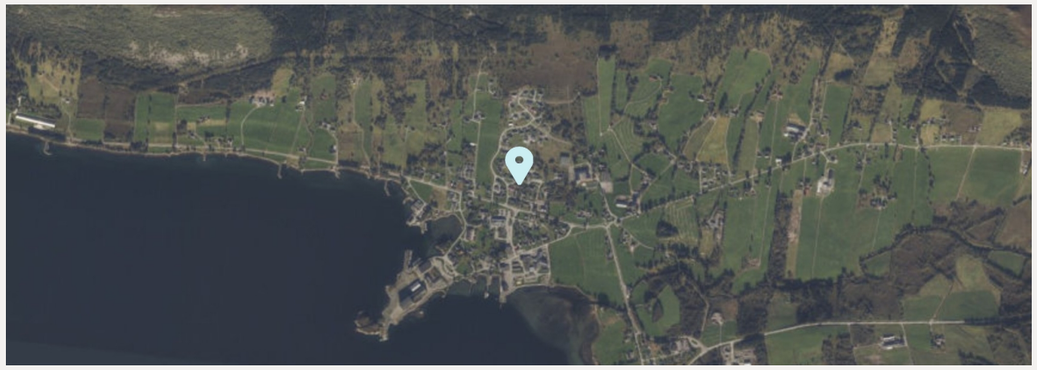
Dagligvare

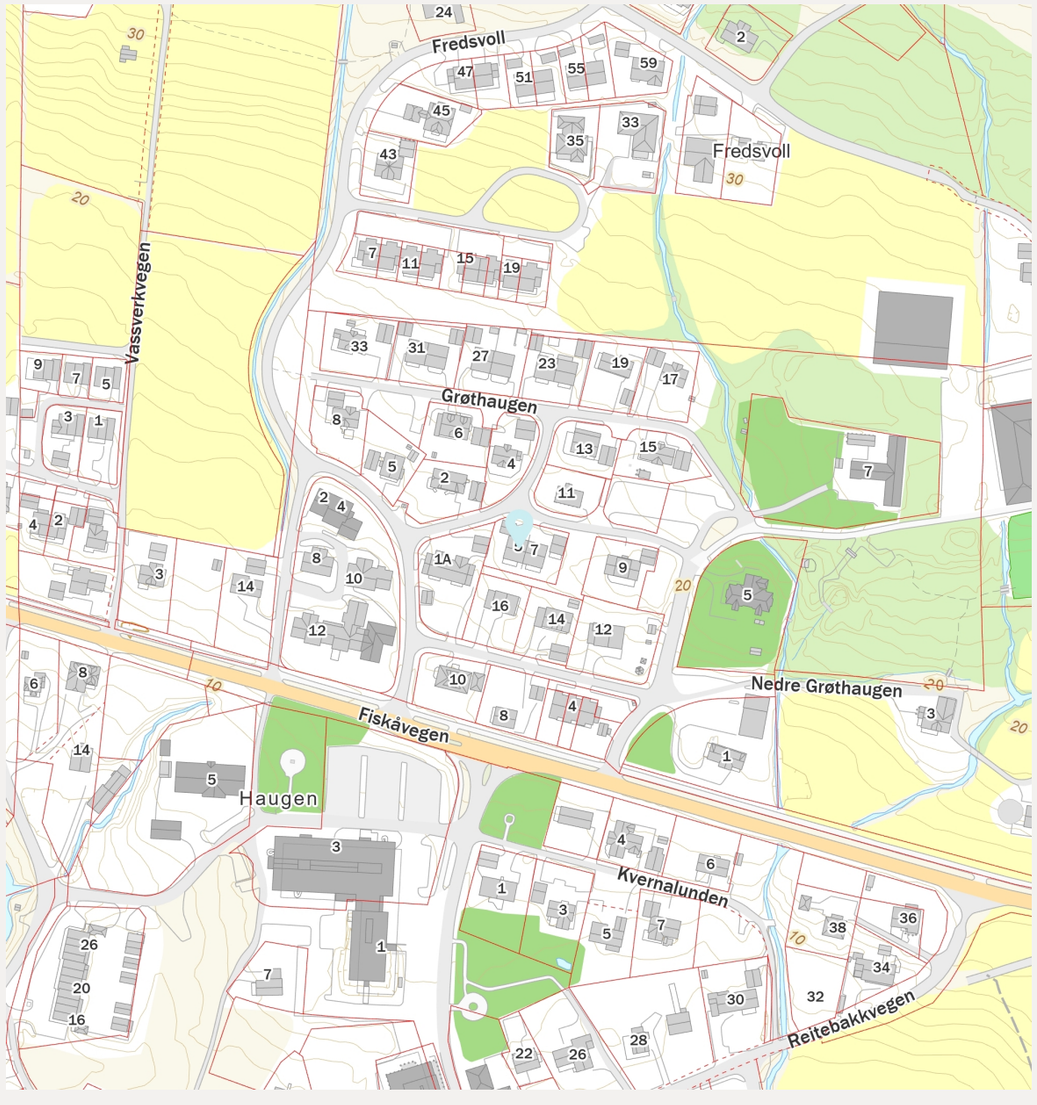
Spar Fiskåbygd	4 min
Coop Marked Fiskå Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

Sport

Fiskåbygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
VANYLVEN kommune
gnr. 11, bnr. 197, snr. 2

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 15.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14495-2035 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ7947

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 ivaretatt. 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 • løsøre 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Vertikaldelt 2-mannsbolig er ca. 35 år, og fremstår som med en del brukslitasje. Boligen er å anses som et oppussingsobjekt, og skulte feil og skader må forventes.

Tomannsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taket har betongtakstein med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av armert plastduk. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Teak hovedytterdør. Det er altan på ca. m² i treverk, med trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med belegg. Vegger med tapet og malte plater. Himling med himlingsplater. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Innvendige dører er malte fyllingsdører.Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom 4,3 m²
Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett/fliser på gulv, plast/soil sluk, fall på ca. 15 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Malteplater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, takventil. Det er foretatt overflate fuktmåling med Tramex, det er påvist unormale fukt forhold. Måleresultatet er langt over anbfalte verdier.

Våtrom › Etasje › Bad 9,7 m²
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Handverker har ikke vedlagt dokumentasjon, i boligens FDV-dokumentasjon. Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 15. mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Motfall på deler av gulv. Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv, og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Våtrommet har balansert ventilasjon, var utkoblet/ikke i bruk ved vår befaring. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat < 7, dvs tørt ved vår befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og annet. Sentralstøvsuger, eldre ty med aggregat i bod/vaskerom. Det er balansert ventilasjon, var utkoblet/ikke i bruk ved vår befaring, aggregat fra byggeår bør skiftes. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varme:
Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.

El-/Teleanlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Brannutstyr m.m.:
Det er krav om brann slokker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

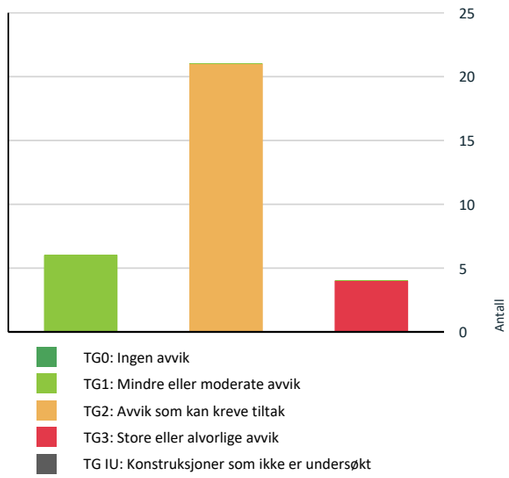
Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

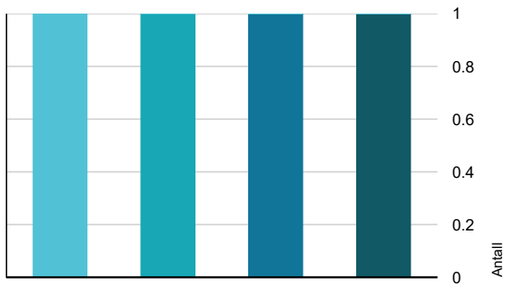
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom 4,3 m² > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom 4,3 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** 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 > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 9,7 m² > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Anvendelse
Bolig er fortiden ubebodd.

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

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

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Gulvblegg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har betongtakstein med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Det er enkelte skadet taksteiner.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.





Det er enkelete knekte taksteiner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Råte på vindskier

Konsekvens/tiltak
• Råte på vindskier må skiftes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av armert plastduk. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er opplyst om at deler av isolasjon har vert fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.









Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist oppsprukket og værslitt bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Oppsprukket og værslitt bordkledning, gir fare for fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket, en må påregnes lokal utbedring/utskifting.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• 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.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør.

Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører - 1

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er altan på ca. 21,6 m² i treverk, med trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk må skiftes ut. Rengjøring og overflatebehandling må til.





INNVENDIG

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er utført med belegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med tapet og malte plater. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Noen eldre fukt merker i tak.
• Spekker i overflate må undersøkes nærmere, det kan være lokalsvakhet i bindingsverk.





Radon

Beskrivelse
Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010.

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.
• Iflg. NGUs radonkart ligger boligen i grått område, dvs forventet forekomst "Usikker".
• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.





Mye sot, må tømmes.



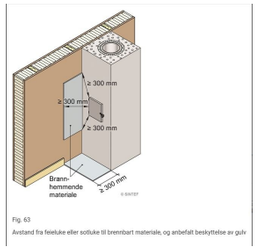


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring.

VÅTROM

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM 4,3 M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett/fliser på gulv, plast/soil sluk, fall på ca. 15 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Malteplater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, takventil.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE > VASKEROM 4,3 M²

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt overflate fuktmåling med Tramex, det er påvist unormale fukt forhold. Måleresultatet er langt over anbfalte verdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD 9,7 M²

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Utbygger/Handverker har ikke vedlagt dokumentasjon, i boligens FDV-dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie, og bad funger med avviket med avstand til dør/vindu.

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 15. mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Motfall på deler av gulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

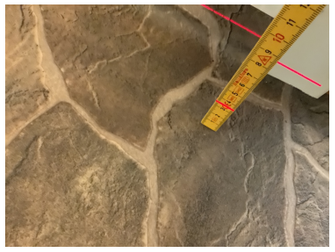
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.






ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv, og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg.

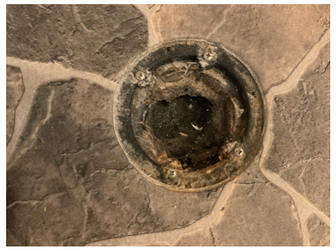
Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.





ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvtoalett og dusjkabinett.





ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon, var utkoblet/ikke i bruk ved vår befaring.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 9,7 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat < 7, dvs tørt ved vår befaring.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 10,4 M²

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Tilstandsrapport









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra vannledninger.
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.
- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, var utkoblet/ikke i bruk ved vår befaring, aggregat fra byggeår bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk, vedfyring. Varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Varmekabler bør fornyes ved oppgradering av våtrom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

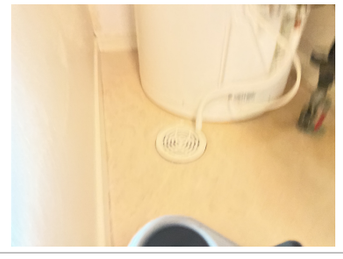
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er krav om brann slokker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.





Brannslange er ikke krav, men har en det Må den være fast tilkoblet.





Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, eldre ty med aggregat i bod/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad. Relativ høy alder på sentralstøvsuger, utskifting kan påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting kan påregnes.





Det er opplyst at det komme inn vann langs rør til sentralstøvsuger, det na våre slagregn eller kondens ved kalde vintrere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng mot sør.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1992, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1992, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Gjør oppmerksom på at tomt er ca. 75-80 m² mindre da deler av "Naturlig" tomt er komunalt friareal.
Samt at nabo garasjen mot vest står ca. 2-3 m² inn på takstobjektet tomt.





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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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.
- Iflg. NGUs radonkart ligger boligen i grått område, dvs forventet forekomst "Usikker".
- Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
I bruk som garasje

Byggeår
1996

Kommentar
Iflg. eier/EDR

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Betongsåler og -gulv på grunn av fastemasser. Overbygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Takstoler tekket med betongtakstein. Leddport i tre.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Tomannsbolig: Entré, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fredsvoll 19 ,6143 FISKÅ 70 m²	2016	2 sov	21-03-2023	2 300 000	**2 250 000**		2 250 000	**32 143**
2	Fredsvoll 51 ,6143 FISKÅ 83 m²	2018	3 sov	27-08-2020	2 190 000	**2 305 000**		2 305 000	**27 771**
3	Grøthaugen 29 ,6143 FISKÅ 90 m²	1994	3 sov	19-11-2024	2 100 000	**2 410 000**		2 410 000	**25 104**
4	Fredsvoll 47 ,6143 FISKÅ 75 m²	2016	2 sov	12-11-2020	1 950 000	**1 850 000**		1 850 000	**24 667**
5	Fredsvoll 7 ,6143 FISKÅ 74 m²	2010	2 sov	09-10-2019	1 850 000	**1 775 000**		1 775 000	**23 986**
6	Fredsvoll 9 ,6143 FISKÅ 72 m²	2009	2 sov	19-05-2021	1 775 000	**1 700 000**		1 700 000	**23 611**
7	Garden 2E ,6084 LARSNES 102 m²	2007	2 sov	03-09-2024	2 290 000	**2 215 000**		2 215 000	**21 716**
8	Grøthaugen 21 ,6143 FISKÅ 98 m²	1992	3 sov	22-08-2019	1 650 000	**1 580 000**		1 580 000	**16 122**

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

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.		12 000
Off. avgifter, renovasjon	Kr.		12 500
Forsikring stipulert	Kr.		9 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 190 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**420 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 170 000**

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.		450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 600 000**

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

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

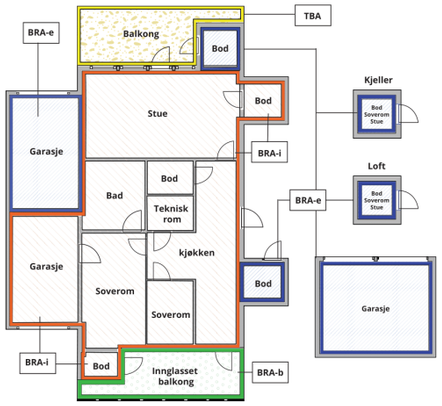
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96			96	22
Loft					
SUM	**96**				**22**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 9,4 m², soverom 12,4 m², soverom 7,4 m², soverom 8,4 m², vaskerom 4,3 m², bad 9,7 m², stue 29,0 m², kjøkken 10,4 m²		
Loft	Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 27,5 m²	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Bjørnar Ekremsæter	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	11	197		2	1014 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grøthaugen 5

Hjemmelshaver
Ekremsæter Audhild Eva, Ekremsæter Bjørnar
Rune, Ekremsæter Marion Anita, Ekremsæter
Ove, Sæter Toril Helene

Kommentar
Ingen etablert felleskostnader, uformelt sameie. Hver seksjon betaler selv egne utgifter. Seksjon 2 sin ideelle tomte halvpart er ca. 507 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpareten av e tomannsbolig, med garasje med beliggenhet i Grøthaugen, ca. 250 meter fra kommunesenteret Fiskå. Med ca. 45 minutter Lauvstad og ferje 25 minutt til Volda. Ca. 50 minutt til Ulsteinvik. Barnevennlig strøk. Gode turmuligheter direkte fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fiskåbygd, Ikraftredelsesdato 29.06.2010, Planidentifikasjon 200501, Formål: Konsentrert småhusbebyggelse, Feltbetegnelse B28, med nærhet til fri område. En gjør oppmerksom på at tomt er ca. 75-80 m² mindre da deler av "Naturlig" tomt er komunalt friareal. Samt at nabo garasjen mot vest står ca. 2-3 m² inn på takstobjektet tomt.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, hageanlegg med plener og beplantninger, merk at nabo garasjen mot vest står ca. 2-3 m² inn på takstobjektet tomt. Og at tomt er ca. 75-80 m² mindre da deler av "Naturlig" tomt er del av kommunalt friareal.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en 2-mannsbolig, og har status som tatt i bruk, den 17.12.1992, og garasjen tatt i bruk den 01.12.1996 iflg. eiendomsregistret.

Kommuneplan

Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 27.3.2014.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring til meglerfirma	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.07.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.07.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	09.07.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.07.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.07.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Eier	09.07.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 197
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se 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 minimumsinnholdet 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 befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå 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.»*

Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Grøthaugen 5, 6143 FISKÅBYGD

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grøthaugen 5	Grøthaugen 5	

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?

Tinglyst 03.08.2006

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 24927206

Informasjon om selger

Selger

Ekremsæter, Bjornar Rune

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

Beskriv feilen og omfanget

Skadesak v/ Gjensidige Forsikring. Ref. 78733036,1/ttd. Dato : 26.02.2008
Etter vannlekkasje tilknytt hovedinntak for strøm, vart påstøpt gulv i baderom avfuktet.
Statusrapport ang. tidligare skade, 18.03.2008 medfølger " huspermen ".

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Avfukting baderom. Gulvbelegg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Iss og Håndverker Magne Jonny Sætre.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Div. listing og tapetsering.

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

Beskriv feilen og omfanget

Mulig kondens fra rør til sentralstøvsuger/ vegg. 1 gang liten vannstrip til kontakt/ kobling.

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**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Listing rundt 1 vindu og hjørnelist på driv-vegg.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Inspeksjon / Kontroll / Elektrisitet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Mørenett/ Eltilsynet.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Gammel defekt ventilasjonsvifte/ anlegg. Ikkje i bruk.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk vertikal i skjøt på veggplate, stove.

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

Beskriv omfanget
Råte, delvis i rammeverk av trekonstruksjon mot golv. Utbedring av skade i forbindelse med tidligere nevnt skadesak.
Skadesak v/ Gjensidige Forsikring. Ref. 78733036,1/ttd. Dato : 26.02.2008

I etterkant av vannskaden vart det oppdaget litt fukt i plastikken over stove. Dette ser ut til naturlig å ha tørket opp. Denne fukten kan mulig være årsaken til noen få flekker i taket på kjøkken og stue.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alle gulv i boligen vart utskifta, fra laminatgulv klikkplater til gulvbelegg.
Dette grunnet en feil med gulvet, reklamert i 2010.
Skadesak v/ Gjensidige Forsikring. Ref. 78733036,1/ttd.

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 61167057

Egenerklæringsskjema

Name
Bjørnar Rune Ekremsæter

Date
2026-08-28

Identification
Bjørnar Rune Ekremsæter

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, 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 fritids-boligen 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 for-bindelse 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260168
Adresse: Grøthaugen 5, 6143 FISKÅBYGD
Betegnelse: GNR 11, BNR 197, snr 2 i VANYLVEN 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 01.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

kragseteigedom.no