

Sivert Aarflot-vegen 1H

innhold

04

Velkommen til Sivert Aarflot-vegen 1H

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Planskisse

26

Om egedomen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Sivert Aarflot-vegen 1H

Velkomen til Sivert Aarflot-vegen 1H!

Ei lys og flott leilegheit som ligg fint til på Mork. Leilegheita er ei endeleilegheit og ligg attraktivt til. Leilegheita ligg på Mork med gangavstand til skule, barnehage og handelsområdet i Furene. Kort veg til busstopp. Flott turområde i nærleiken.

Leilegheita held normalt god standard, har trappefri tilkomst, er på eit plan og inneheld: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom og stove/kjøkken. Carportplass i fellesanlegg med sportsbod.

Leilegheita er gjennomgåande lys og fin med ein romsleg overbygd terrasse og fin leikeplass like ved på fellesarealet.

Velkomen til visning!

Sivert Aarflot-vegen 1H

Prisantydning	2 650 000
Omkostninger	67 340
Totalpris	2 717 340
Bruksareal	91 m ²
BRA-I	91 m ²
Soverom	2
Bad	1
Etasje	1
Eigedomstype	Leiligheit
Byggeår	2016



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

47 80 85 85

andre@kragseteigedom.no

**KRAGSET
& PARTNERS**

Kyrkjegata 13 6100 Volda



Triveleg endeleileighet i attraktivt og barnevenleg område



Praktisk med overbygd inngangsparti



Ein ls og romsleg gang ynskjer deg velkomen inn



Ei flott stove med
utgang til stor
overbygd terrasse







Romsleg bad



Praktisk med eige vaskerom



Eit romsleg bad
med flislagde golv
og veggflater.

Utstyrt med wc,
badekar og badero
msinnreing



bad (2)



Leiligheita har 3
soverom med
normalt god
storleik





Leilegheita ligg
fint til og har
romsleg plen og
leikeplass like
utanfor døra.

Carport og bod i
fellesanlegg



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

Leilegheita held normalt god standard, har trappefri tilkomst, er på eit plan og inneheld:
Gang, 3 soverom, bad, vaskerom og stove/kjøkken.
Carportplass i fellesanlegg med sportsbod.

Standard

Bustaden held normalt god standard utifrå byggeår og tilhøva elles.

Kjøkken:

Pent og moderne kjøkken med kvite slette frontar

Bad:

Pent og romsleg bad med flislagde vegg og golvflater.

Varmekabel i golv.

Badet er utstyrt med badekar, wc og baderomsinnreiing.

Innvendige overflater:

Golv:

I hovudsak laminat og parkett.

Flis på bad og vaskerom.

Veggar:

I hovudsak plateveggar med måling.

Flis på bad.

Himling:

Kvite himlingsplater.

Beliggenheit

Eigedommen ligg på Mork, ca 5 km frå Volda og 6 km frå Ørsta.

kort gangavstand til skule og barnehage.

Kort veg til handelsområdet i Furene med både daglegvarebutikk og detaljhandel.

Fint beliggande nedst i Sivert Aarflot-vegen.

Beregnet totalkostnad

2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift)

9 950,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))

67 340,- (Omkostninger totalt eks. boligkjøperpakke)

2 763 540,- (Totalpris inkl. omkostninger eks. boligkjøperpakke)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

800 pr. mnd. Fellesutgifter omfattar forsikring, snørydding og diverse felles vedlikehald.

Løpende kostnader

Fellesutgifter, kommunale avgifter, eigedomsskatt, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

Sameie

Sameiget Sivert Aarflotvegen 1

Fellesgjeld / lånevilkår

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Ingen TG3

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

-Utvendig > Veggkonstruksjon

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Utvendig > Andre utvendige forhold

-Innvendig > Overflater

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

-Tomteforhold > Terrengforhold

-Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

-Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Eierseksjonsloven

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

Totalt bruksareal

Primærrom: 91 kvm, Bruksareal: 95 kvm, BRA-i: 95 kvm, TBA: 9 kvm

BRA-i: 91 m²

Bood i carport:

BRA-e: 5 m²

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann.

Areala er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Eigedomen ligg inntil offentleg veg og har direkte tilkomst frå den. Trappefri tilkomst via asfaltert gangsti frå parkering til leilegheita.

Tomt

Felles eigedomstomt på 2484,50 kvm.

Tomta er pent opparbeidd med asfaltert innkjørsle, parkeringsareal og interne gangstiar. Stor og flat plen i framkant med diverse leikeapparat. Hekk mot nabo.

Garasje / parkering

Leilegheita har ein plass i felles carportanlegg. I tillegg er det felles biloppstillingsplassar på fellesareal.

Byggemåte

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

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er datert: 04/01-2017

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmekablar på bad.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Kommunale avgifter

Kr. 9 781,- for 2026. Omfattar vatn og avløp Eigedomsskatt kr. 9498,00 for 2026. Renovasjon vert fakturert direkte frå Volda og Ørsta Reinhaldsverk. Sjå www.vor.no for oppdaterte prisar.

Formuesverdi

Er rekvirert frå skatteetaten men ikkje motteke.

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

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

Regulering

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

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Dnr. 968860, tgl. 20.10.2015 - Seksjonering
SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 8

Dnr. 594446, tgl. 30.06.2015 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 594446, tgl. 30.06.2015 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om plikt til å delta i opparbeiding av felles areal og anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 470339, tgl. 27.05.2016 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser

Vei/vann/avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

Tilbehør

Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette

er spesifisert i prospektet. Kvitewarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden. Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å

svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 47 80 85 85 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig er henta frå rapport frå takstmann. Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gjeve til takstamann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar oppmodast til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtgensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

Lov om hvitvasking

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

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Sivert Aarflot-veggen 1H,
6105, Volda,
Gnr. 13 bnr. 151 snr. 8 i Volda kommune

Eier

Senait Habteslase Fishaye og
Selemun R Gherezghiher.

Oppdragsnummer

196-26-0106

Meglernes vederlag

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

Provisjon: 1,8 % av salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr. 9 900,- inkl. mva.

Oppgjørshonorar: kr. 4 900,- inkl. mva.

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

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

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

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Behandling av personopplysninger

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

Sivert Aarflot-vegen 1H

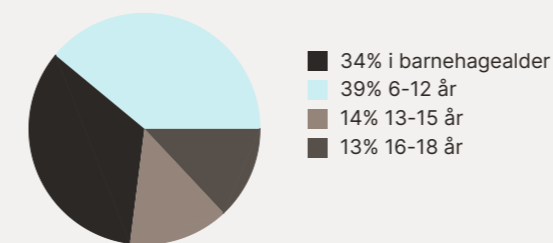
Offentlig transport

🚶 Egset	3 min 🚶
Totalt 6 ulike linjer 0.3 km	
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	5 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 10 min 🚶

Skoler

Mork skule (1-7 kl.)	12 min 🚶
90 elever, 8 klasser 1 km	
Volda ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
288 elever, 22 klasser 4.2 km	
Volda vidaregåande skule	6 min 🚶
490 elever, 19 klasser 3.7 km	
Ørsta vidaregåande skule	8 min 🚶
350 elever, 24 klasser 6.5 km	

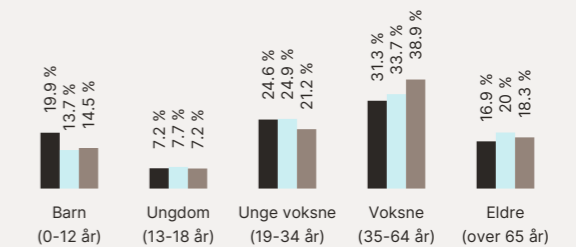
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Egset - Mork	552	257
■ Kommune: Volda	10 809	5 781
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

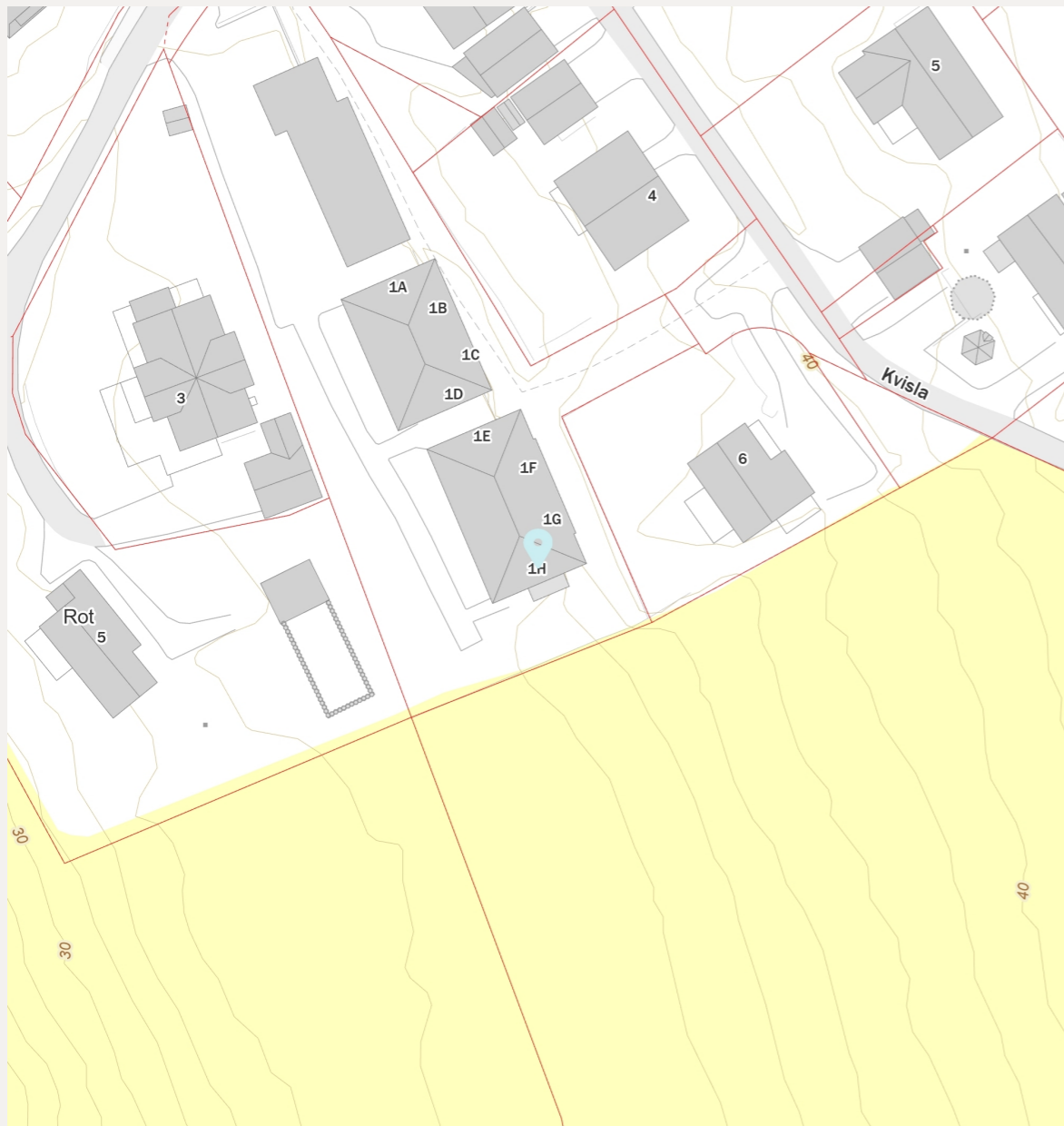
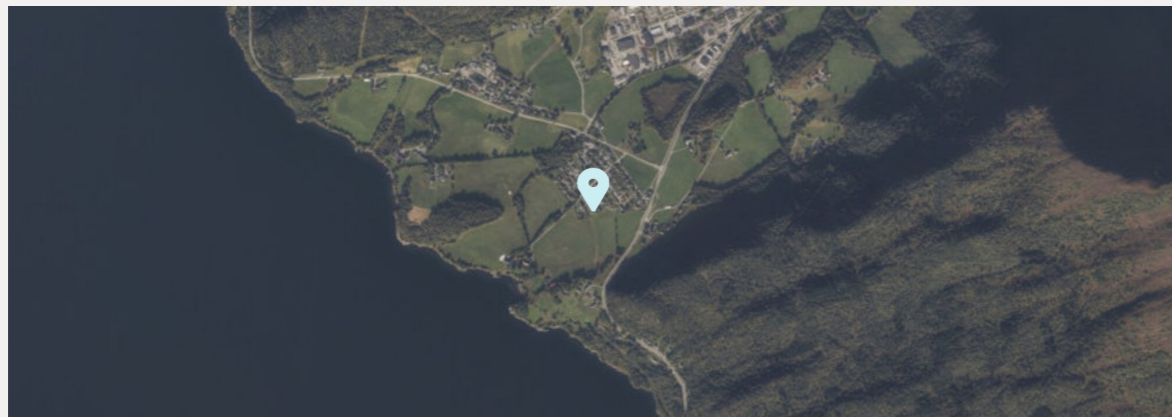
Mork barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
47 barn 0.9 km	
Øyra barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
61 barn 2.8 km	
Engeset barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
52 barn 3 km	

Dagligvare

Coop Extra Volda	14 min 🚶
Bunnpris Volda	4 min 🚶
Søndagsåpent 3.2 km	

Sport

🏠 Mork skule	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km	
🏈 Langmyra fotballbane	22 min 🚶
Fotball 1.6 km	
🏊 Family Sports Club Volda	5 min 🚶
🏊 Sprek365 Volda	5 min 🚶



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

Tilstandsrapport



Leilighet i firemannsbolig

Sivert Aarflot-vegen 1 H, 6105 VOLDA VOLDA kommune

gnr. 13, bnr. 151, snr. 8

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 21552-1287

Eiendomsverdi ref nr: PL8156

Foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

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



Sivert Aarflot-vegen 1 H, 6105 VOLDA
Gnr 13 - Bnr 151
1577 VOLDA

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21552-1287

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 27

Oppdragsnr.: 21552-1287

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i grunnplanet i korsdelt firemannsbolig på Mork i Volda. Leiligheten har terrasse/platting, overbygd inngangsparti. Carport-plass med bod i felles anlegg.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsrapport av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvisning til i forskriften. Utover det som følger av forskrift er vurdering av innvendige overflater og kjøkkeninnredning en del av oppdragets mandat. I tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen, og konstruksjoner som er i direkte tilknytning til eierseksjonen. Eventuell garasje, carport, fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert.

Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner. Det er ikke mottatt opplysninger om sameiets økonomi, eierseksjonens ev. gjeld eller formue i sameiet er ikke vurdert.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrennesystem og beslag i metall. Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Veggene har parti med stående bordkledning over/under enkelte vindu.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige sprosser på flere vindu.

Boligen har malt ytterdør med 2-lags glass, sidefelt med 3-lags glass. Malt altandør med 3-lags glass. Det er katteluke i altandør.

Boligen har terrasse med utgang fra stue. Terrasse er med rilla terrassebord på bjelkelag i trekonstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler og håndrekk. Deler av arealet er overbygd av altan over. Det er tekkeplater mot altan over, samt takrenne og nedløpsrør.

Det bygd til et overbygg ved inngang. Murer i forskalingsblokk, innvendig malt. Betong- og terrassebordsgulv. Bindingsverksvegger

liggende kledning. Glassplater øvre del vegg. Takkonstruksjon med sperrer, festa med bjelke mot boligens bordkledning. Videre oppbygging med lekter og takteking av lysplater. Beslag mot yttervegg. Takrenner og nedløp i metall. Levegg mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminat og parkett på gulva. Veggene har malte panelimiterte plater. Himling/innvendig tak har himlingsplater.

Leiligheten har gulv på grunn av betong. Etasjeskiller mot seksjonen over er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Boligen har ikke pipe eller ildsted.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse.

Boligen har bod/teknisk rom med flis på gulv, sokkelflis. Malte panelimiterte plater på vegg. Himlingsplater i innvendig tak/himling. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Det er plass for varmtvannsbereider og ventilasjonsanlegg. Rørskap og sikringsskap i vegg. Sentralstøvsuger er plassert i rommet. Opplegg for vaskemaskin. Ikke bruksvann/skyllekar etc. Bod/teknisk rom er ikke vurdert som eller tilstandsvurdert som et våtrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med servantinnredning, speil m/overmontert belysning. Toalett, badekar med to dusjvegger. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, steikeovn og lekkasjesikring. Ventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning har ikke utsparring for oppvaskmaskin, det er brukt benk-montert oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Det er balansert ventilasjon i boligen.

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

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautometer/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling mot skillevegg mot naboseksjon(brannkrav). Stikkontakter, punktbelysning. Det er elektrisk gulvvarme bad og entre, jf. eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er

Beskrivelse av eiendommen

grunnmursplast og korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer jf. tegninger.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av at det er gitt ferdigattest på bygninga.

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

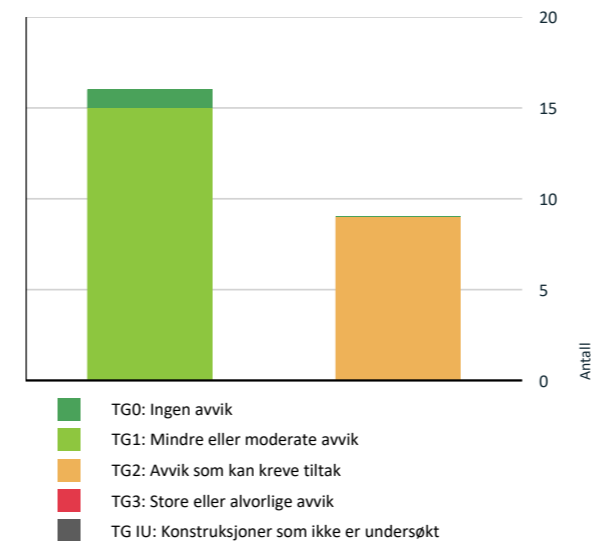
[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er bygd til overbygd inngangsparti, dette fremgår ikke på byggemeldte tegninger fra byggeår. Anbefaler undersøke dette nærmere og avklare hos Volda kommune.
- Veggen mellom hovedsoverom og gang er bygd med rett hjørne mot gang v/bad, dette er normalt sett ikke en søknadspliktig endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !** Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- !** Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- !** Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- !** Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- !** Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- !** Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- !** Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- !** Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar

Jf. eieropplysninger. Det er gitt rammetillatelse 15.06.15, midlertidig brukstillatelse 24.06.16 og ferdigattest 04.01.17 jf. eiendomsmatrikkel.

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Ny ventilator kjøkken jf. eier.
2025	Vedlikehold	Nye brannvarslere jf. eier.
2025	Vedlikehold	Skifta komfyrvakt jf. eier.
2021	Modernisering	Montert dusjvegg mot servantinnredning jf. eier.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem og beslag i metall. Nedløp er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Veggene har parti med stående bordkledning over/under enkelte vindu.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Plattinger etc er bygd inntil bordkledning, kan være utfordrende for fukt påkjenning, tørk, vedlikehold etc.

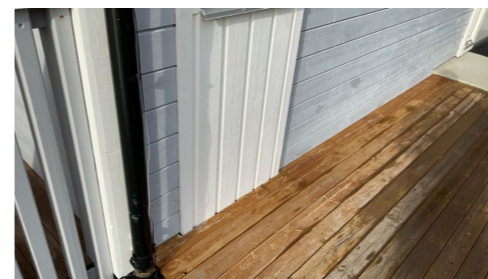
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak slik at det sikres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og terreng/platting.

Utførelsen med kort/ingen avstand til terreng/underliggende flate kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige sprosser på flere vindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med 2-lags glass, sidefelt med 3-lags glass. Malt altandør med 3-lags glass.

Det er katteluke i altandør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse med utgang fra stue. Terrasse er med rilla terrassebord på bjelkelag i trekonstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler og håndrekk. Deler av arealet er overbygd av altan over. Det er tekkeplater mot altan over, samt takrenne og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har sendt bilde etter befaring som viser at toppbord på rekkverk ved altan er malt etter befaring. Fortsatt vedlikehold og overflatebehandling av trekonstruksjonene må regnes med for å hindre videre svekkelse og oppsprekking. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.

Trekonstruksjoner som er montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det bygd til et overbygg ved inngang. Murer i forskalingsblokk, innvendig malt. Betong- og terrassebordsgulv. Bindingsverksvegger liggende kledning. Glassplater øvre del vegg. Takkonstruksjon med sperrer, festa med bjelke mot boligens bordkledning. Videre oppbygging med lekter og taktekking av lysplater. Beslag mot yttervegg. Takrenner og nedløp i metall. Levegg mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er frostprengt nedløp fra takrenne
- Knotteplast/grunnmursplate er ikke fagmessig avslutta mot tilbygg.
- Takoverbygg er enkelt i utførelse, nevner her innfesting mot boligens ytterkledning, med beslag lagt inn i fals mellom kledningsbord
- Værslitasje trekonstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre det frostskadde nedløpet for å sikre god bortledning av takvann.

Knotteplast/grunnmursplate bør avsluttes fagmessig mot tilbygget for å redusere risiko for unødig fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

Innfestingen av takoverbygget mot boligens ytterkledning bør overvåkes over tid, da dagens løsning kan medføre økt risiko for vanninntrengning og skader på kledning og konstruksjon over tid.

Eier har dokumentert med bilde at toppbord på levegg/rekkverk ved inngang er malt etter befarings. Fortsatt vedlikehold av trekonstruksjoner må regnes med, slik videre svekkelse og risiko for fukt/råteskader reduseres.



Oversiktsbilde



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminat og parkett på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I gang/entrè har laminatgulvet gått opp i en skjøt, dette er meldt utbedra av eier etter befarings.

Laminatgulvet har i området innenfor inngangsdør noe tegn til posning i skjøter mellom laminatborda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har meldt at skjøt som har gått opp er utbedra etter befarings. Det skal derfor ikke være behov for umiddelbare tiltak.

Det blir i dag brukt gulvmatte som gir beskyttelse mot fukt, ved normal bruk er det derfor vurdert at avviket med posna skjøter i hovedsak er kosmetisk, men tiltak med utbedring må regnes med om avvik skal lukkes.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har gulv på grunn av betong. Etasjeskiller mot seksjonen over er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Tilstandsrapport

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Stikkprøvemålinger gulv på grunn(i mm):

	2 meter	Gjennom rommet
Stue/kjøkken	4	6
Hovedsoverom	4	6

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leilighet i grunnplanet, der bakvegg og deler av vegg mot sør er under terreng. Det er bod/teknisk rom, bad og soverom i bakre del. Gulvet i soverom har laminatgulv. Veggene har plater.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(isolerte elementer med brennbar isolasjon, hulltaking utelates). Fuktsøkt på overflater med normale verdier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med servantinnredning, speil m/overmontert belysning. Toalett, badekar med to dusjvegger.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte ved dør.

Besiktigelse med badekar på plass.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og med elektriske varmekabler. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til sluk.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Prosjektet har fått rammetillatelse 15.06.2015, det skal være gjennomført uavhengig kontroll for fuktsikring av våtrom.

Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

Det er gitt ferdigattest på bygget 04.01.2017. I følge avklaring fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon for at uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt er gjennomført i samsvar med kravene.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under badekar med front- og endepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Anbefaler jevnlig å fjerne sidepanel for å inspisere og rengjøre sluk. Dette for å redusere risikoen for tette avløp og redusere risiko for fuktskader.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert posning på servantinnredningen mot badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har montert dusjvegg etter de kjøpte, denne beskytter området for vannsøl. Avviket er derfor i dag hovedsaklig kosmetisk.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er tatt fra bod mot dusjsone, måling i bunnsvill ikke mulig på grunn av spikerslag/planke i vegg. Det er målt i stender og i nevnte spikerslag, ingen utslag for fukt.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området med begrensninger som nevnt ovenfor.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, steikeovn og lekkasjesikring. Ventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning har ikke utsparring for oppvaskmaskin, det er brukt benk-montert oppvaskmaskin. Tiltak må regnes med hvis dette blir endra (det er borra hull i benkeplate for rørføringer).

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut, opplyst ny i 2026. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i rørskap. Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Samt noe korrosjon i bunn av skap ved tilførselslange

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde skapet under oppsyn over tid for å forsikre seg om at koblingene er tette, da påvist irr og korrosjon kan indikere tidligere fuktighet i rørskapet.

Dersom lekkasje oppdages, bør utbedring gjennomføres



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Anbefaler følge produsentens anvisning for filterskifte, rensing av kanaler og ettersyn.

Filter har i følge eier blitt skiftet februar 2026.

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe, en må regne med denne er fra byggeår.

Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikat, men ofte opplyst til ca 12-15 år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling mot skillevegg mot naboseksjon(brannkrav).

Stikkontakter, punktbelysning.

Det er elektrisk gulvvarme bad og entre, jf. eier.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016 Installasjon fra byggeår

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

Ja Som eier kjenner til.

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

Ukjent

Det er mottatt samsvarserklæring for:

•07.01.2026 Tussa Installasjon AS: Utskiftning av brannvarslere

•Ordre nr 16813 Tussa Instalasjon aS(ikke datert): Skifte av komfyrvakt.

• Eier vil innhente samsvarserklæring fra ny-installasjonen - Denne er ikke mottatt ved ferdigstilling av rapport.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Avhenger av om samsvarserklæring for ny-installasjon innhentes - denne er ikke mottatt ved ferdigstilling av rapport, anbefaler å forsøke innhente denne på ny. Om denne ikke skulle lykkes å innhentes, anbefaler en utvida el.kontroll, som vil kunne avdekke eventuelle avvik og foreslå utbedring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er grunnmursplast og korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer jf. tegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss bør utbedres for å hindre at fukt og vann trenger inn, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.



Løsna puss, fra parti mot seksjonen ved siden av



Løsna puss, overgang mot seksjonen over

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Foran boligen er det parti med mangelfull bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at overflatevann ledes bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur, nevner her skada puss (jf. eget punkt) som kan oppstå når plater blir stående med fukt mot seg.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av at det er gitt ferdigattest på bygninga.

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - Takoverbygget er med lysplater i tak, og glassplater i øvre del av vegg. Løsninga med takoverbygget kan likevel bety at soverommet innenfor ikke har dagslys iht. krav.
 - Det er brennbar isolasjon/EPS-isolasjon som ikke er tildekt ved tilbygd takoverbygg ved inngang.
- ### Konsekvens/tiltak
- Vurdering av om dagslyskravet er oppfylt medfører i dette tilfellet beregninger etc som ligger utenfor mandatet/omfanget av en tilstandsrapport. Konsekvensen ved et slikt takoverbygg er at soverommet vil ha mindre dagslys enn ved den opprinnelige/omsøkte løsninga uten takoverbygg.
 - Brennbar isolasjon/EPS-isolasjon ved takoverbygget bør tildekkes med ubrennbart materiale for å redusere risikoen for brannspredning.

Bygninger på eiendommen

Carport og bod



Anvendelse
Parkering, lagring

Byggeår
2016

Kommentar
Jf. byggeår bolig

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner med bindingsverksvegger mot neste bod, bakre del og vegg mot sør i isolerte elementer med puss-lag. Søylerække i forkant, bjelke. Takkonstruksjon med taksperrer, ensidig fall mot takrenne og nedløp i metall. Innvendig tak kledd med OSB plater. Folie/membrantekking på tak. Utvendige er vegger over terreng med bordkledning i liggende utførelse. Til bod er det ei malt bod-dør.

I boda er det betonggulv, i carport er det asfaltert.

Det er enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Leilighet i firemannsbolig: Entré, 3 Soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken

Andre bygg: Carport og bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg 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 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Olaskogen 6D ,6105 VOLDA 68 m ² 2014 2 sov	08-10-2024	2 390 000	2 575 000		2 575 000	36 268
2 Olaskogen 6D ,6105 VOLDA 68 m ² 2014 2 sov	09-05-2023	2 390 000	2 390 000		2 390 000	33 662
3 Sivert Aarflot-vegen 1A ,6105 VOLDA 72 m ² 2016 2 sov	11-09-2023	2 390 000	2 390 000		2 390 000	33 194
4 Sivert Aarflot-vegen 1B ,6105 VOLDA 71 m ² 2016 2 sov	21-10-2024	2 550 000	2 450 000		2 450 000	32 667
5 Sivert Aarflot-vegen 1F ,6105 VOLDA 89 m ² 2016 3 sov	06-11-2023	2 750 000	2 900 000		2 900 000	32 584
6 Sivert Aarflot-vegen 1G ,6105 VOLDA 84 m ² 2016 3 sov	20-04-2022	2 590 000	2 530 000		2 530 000	30 119

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	19 500
Fellesutgifter, jf. opplysninger fra eier.	Kr.	9 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i firemannsbolig	Kr.	2 750 000

Carport og bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport og bod	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 920 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsdato. 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. 400 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

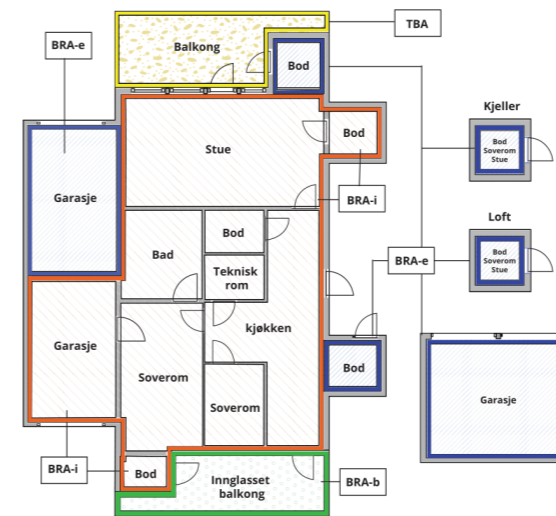
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Leilighet i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	13
SUM	86				13
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod/teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, stue/kjøkken		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for platting framfor stue.

Overbygd inngangsparti ca 8 m2 åpent areal under tak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Det er bygd til overbygd inngangsparti, dette fremgår ikke på byggemeldte tegninger fra byggeår. Anbefaler undersøke dette nærmere og avklare hos Volda kommune.
- Veggen mellom hovedsoverom og gang er bygd med rett hjørne mot gang v/bad, dette er normalt sett ikke en søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jf. egen oversikt eier.

Ja Nei

Carport og bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 16 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Senait Habteslase Fishaye	Rekvirent
	Selemun Rezene Gherezghiher	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	13	151		8	2484.5 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sivert Aarflot-vegen 1 H

Hjemmelshaver

Gherezghiher Selemun Rezene, Fishaye Senait Habteslase

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet. Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Boligselskap

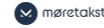
Bustadsameiget
Kvislagrova gnr. 13 bnr.
151 i Volda

Eierandel

1 / 8

Forretningsfører

Ikke opplyst om



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i korsdelt firemannsbolig på Mork i Volda. Det er ca 4 km til Volda sentrum og ca 7 km til Ørsta sentrum. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger, noe konsentrert boligbebyggelse. Furene næringsområde med handel/butikker, næring, og arbeidsplasser ligger like ved. Det er ca 1 km til barnehage og barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Kvislagrova", planid 2014003 for oppslag. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Sameiets tomt er i skrånende terreng og opparbeida med asfaltert tun/veier, forstøtningsmur av forskalingsblokk, flettverksgjerde, plenareal og noe naturtomt.

Tomta er omfatta av hensynssone H_190_, H_310_UG Ras- og skredfare, H320_4 Flomfare (deler av tomt), H510_1 Hensyn landbruk (mindre del av tomt) jf. opplysninger fra kommunen.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste rettigheter/servitutter, mellom anna rettigheter knytt til fremføring/vedlikehold av ledninger i grunn, se grunnbok for mer informasjon.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Opplysninger fra eier			Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon/"Meglerpakke"	17.03.2026		Gjennomgått	101	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Egenerklæring

Sivert Aarflot-vegen 1H, 6105 VOLDA

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sivert Aarflot-vegen 1H	Sivert Aarflot-vegen 1H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.06.2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

15.06.2021.

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 selger

Selger

Fishaye, Senait Habteslase

Selger

Gherezghiher, Selemun Rezene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skriv opplysningene her:

Felles kostnader 800kr per måned

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Senait Habteslase Fishaye	2026-03-27	Selemun Rezene Gherezghiher	2026-04-07
Identification		Identification	
 Senait Habteslase Fishaye		 Selemun Rezene Gherezghiher	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Senait Habteslase Fishaye	27/03-2026	BankID OIDC
Selemun Rezene Gherezghiher	19:51:42	High
	07/04-2026	BankID OIDC
	18:07:19	High



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260001

Adresse: Steinbakken 11B, 6102 Volda

Betegnelse: GNR 18, BNR 360, snr 3 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 Kragset & Partners

 kragseteigedom.no