

# Gamlevegen 18 A

innhold

04

Velkommen til Gamlevegen 18 A

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

42

Plantegning

---

44

Eiendommen

---

50

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

## Gamlevegen 18 A

Velkommen til Gamlevegen 18 A!

Ei lys og tiltalende leiligheit med sentral beliggenheit med gangavstand til sentrum, skular og barnehagar. Flott panoramautsikt over sentrum og Voldsfjorden. Solrikt.

Leilegheita har god standard, ligg i øvste etasje og inneheld: Gang, 3 soverom(eit med utgang til balkong), vaskerom, bad og stove/kjøkken med utgang til balkong. Kryploft for lagring.

I tillegg er det ein plass i felles carport og med eiga sportsbod i tilknytning til carporten.

Her bur ein sentralt samstundes som det roleg og tilbaketrukket sidan ein ligg i enden av ei blindgate.

## Gamlevegen 18 A

Prisantydning	3 390 000
Omkostninger	85 840
Bruksareal	105,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	105,0 m <sup>2</sup>
TBA	10,0 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Etasje	2
Eigedomstype	Leilegheit
Tomteareal	983 m <sup>2</sup>
Byggeår	2011



## Kontakt vår megler



**Andre Kragset**

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

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

**& KRAGSET  
PARTNERS**  
Kyrkjegata 13 6100 Volda

# Stova er lys og open

Stova er lys og open med store vindauge som tek naturen inn og gjev eit flott lysinnslepp - utsikta er fantastisk!

Flott utsyn mot det fine bumiljøet i Gamlevegen, og vidare ut mot fjorden og fjella i kring.





Stova er lys og open - utsikta er fantastisk! Downlights i himling gjev god og behageleg belysning

# Kjøkken

Tidlaus kvit innreiing med god skap-, skuffe og benkeplass. Mørk benkeplate gjev ein fin kontrast til det kvite.

Vindaugane gjev fint gjennomgåande lys og godt arbeidslys til matlaginga.



Kjøkkenet er i dels open løysing til stovne, men samstundes tilbaketrekt







Spiseplassen er fint plassert ved vindauga, mellom kjøkken og stove



Noko av det som verkeleg særpregar denne eigeidomen er dei store vindauga gjev fint gjennomgåande lys til opphaldsrommet og flott utsikt!



Leilegheita to fine balkonger - ein med utgang frå stove den lyse stova, og ein med utgang frå eit av dei tre soveromma



Om sommaren vert balkongen ei fin utviding av stova



Flott utsyn mot det fine bumiljøet i Gamlevegen, og vidare ut mot fjorden og fjella i kring

# Soverom, bad og separat vaskerom

Bad og 3 soverom ligg fint samla. Separat vaskerom bidreg til orden og system.

Leilegheita har godt gjennomtenkte garderobe- og oppbevaringsløyisingar.





Bad og 3 soverom ligg fint samla. Leiligheita har godt gjennomtenkte garderobe- og oppbevaringsløyser





Dobbel vask gjer badet både praktisk og luksuriøst!



Badet har delikat moderne innreiring med underskap og veggskap - her held ein enkelt orden i toalettsakene



Romsleg separat vaskerom - praktisk og familievenleg



Eit lyst og fint soverom med god garderobeplass i skyvedørgarderobe med spegl



Eit av soveromma har utgang til balkong



Bustaden har tre gode soverom



Flott utsyn mot det fine bumiljøet i Gamleveggen, og vidare ut mot fjorden og fjella i kring



Dei lyse og fine soveromma ligg alle roleg til og har flott utsyn

# Gamlevegen 18A!

Leiligheita ligg fint til i øvste etasje.  
Fint beliggande i ei roleg og sentrumsnær blindgate.  
Gangavstand til sentrum, skular og barnehagar.

Flott utsikt mot sentrum, Voldsfjorden og det fine bumiljøet i  
Gamlevegen!



Gode  
parkeringstilhøve med  
plass i felles  
carportanlegg.  
I tillegg er det felles  
biloppstillingsplassar  
på tunet



Velkommen til visning!

# Plantegning



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.



# Eiendommen

## Innhald

Leilegheita har god standard, ligg i øvste etasje og inneheld:

Gang, 3 soverom(eit med utgang til balkong), vaskerom, bad og stove/kjøkken med utgang til balkong. Kryploft for lagring.

I tillegg høyrer det til ein plass i felles carportanlegg og sportsbod.

## Arealer

Totalt bruksareal: 105,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 105,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinn seg i sameige, burettslag, aksjesal e.l. vil normalt sett desse areala ikkje være eigd av bustaden, dei er kun disponert på salstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokke av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgde.

Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areal er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikkje kontrollert/oppmålt av eigedomsmeklar. Areal er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygg.

## Standard

Leilegheita held normalt god standard, lys og tiltalende.

## Kjøkken:

Lyst og pent kjøkken med slette kvite frontar. Godt med skap-, skuffe- og benkeplass. Integrert bakaromn og nedfelt keramisk platetopp. Av kvitevarer så inngår bakaromn, platetopp og oppvaskmaskin.

## Bad:

Lyst og romsleg bad med flislagde golv og veggflater. Varmekabel på golv. Badet er utstyrt med vegghengt wc, baderomsinnreiing og dusj med foltbare glasveggar.

## Vaskerom:

Eige separat vaskerom som er utstyrt med innreiing og rustfri utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## Stove:

Lys og romsleg stove i open løysing med kjøkken. Store vindauge gjev godt med lys og ei fantastisk utsikt mot Voldsfjorden. Frå stova har ein utgang til sørvendt balkong.

## Soverom:

Det er 3 soverom i bustaden. Alle soverom har god storleik. Skyvedørsgarderobes. Frå eit soverom har ein utgang til balkong.

## Innvendige overflater:

### Golv:

I hovudsak laminat. Flis ved inngangsparti, på bad og vaskerom.

### Veggar:

I hovudsak smartpanel. Flis på bad.

### Himling:

Kvite himlingsplater. Innfelte downlights på stove/kjøkken og bad.

## Tilkomst

Eigedomen har enkel tilkomst frå offentleg veg.

## Parkering

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

## Diverse

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

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

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:

- Tekniske installasjonar > Avløpsrør
- Tekniske installasjonar > Ventilasjon

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Kjøkken > Etsje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

-Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
-Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
-Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv  
-Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
-Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon  
-Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
-Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv  
-Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

#### Byggemåte

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

#### Tomt

983 kvm felles eigedomstomt.  
Leilegheita har andel i fellesareal som i all hovudsak består av asfaltert felles innkjørsle og oppstillingsplassar.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er datert: 10/10-2012.  
Dagens bruk samsvarer med byggemelde teikningar datert: 07/07-2009

#### Høve til utleige

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Energikarakter: C - Rød

Elektrisk hovudoppvarming med varmepumpe luft-luft.  
Varmekablar på bad.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

#### Utrekna totalpris

Prisantydning kr 3 390 000,-

I tillegg til prisantydning kjem følgjande omkostningar:  
84 750,- (Dokumentavgift)  
260,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 476 100,- Totalpris inkl. omkostningar

---

Det ovanstående føreset at eigedomen vert seld til

prisantydning og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 600,- pr.mnd.  
Dekker byggforsikring og snørydding. Ved eventuelle andre kostnader vert det fordelt ett er eigarbrøk.

#### Kommunale avgifter

Kr. 10 686,- for 2026.  
Kommunale avgifter omfattar vatn og avløp.  
Eigedomsskatt for 2026 er kr. 8 921,-.  
Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinholdsverk. Standard abonnement for renovasjon er kr. 5 324,- for 2026.

#### Løpande kostnader

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

#### Andel fellesgjeld

Det er ikkje fellesgjeld i sameiget.

#### Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbustad kr. 3 292 109,- for 2025  
Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden blir nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad blir vanlegvis verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere avhengig av bustadens verdi og gjeldande regelverk. Sekundærbustad blir verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Det er vedteke endringar i berekningsmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og endeleg formuesverdi kan bli høgare enn oppgitt.

#### Sameiget

Sameiet består av 3 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/3

#### Forsikring

Felles byggforsikring i sameiget.

#### Vedtecter og husordensregler

Ligg vedlagt i prospekt.

#### Regulering

Eigedomen ligg i eit område regulert til bustadbebyggelse. Reguleringsplan «Kleppeberget», planid 2007003, for oppslag. Føremål: Frittliggjande småhusbusetnad.  
Reguleringsplan kan sjåast på kommunen si heimeside eller på

#### Veg, vatn og avløp

Eigedomen er tilknytt offentlig veg, vatn og avløp.

#### Rettar og hefte

Eigedomen vert overdrege fri for pengeheftingar. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiget sin eigedom som tryggleik for betaling av kommunale gebyr. I samsvar med eigarseksjonslova § 31 har sameiget legalpant for forfalne felleskostnader og andre krav. Pantet er avgrensa til 2G per brukseining.

Dnr. 754733, tgl. 20.09.2011 - Seksjonering  
SNR: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1 / 3

Dnr. 900056, tgl. 06.03.1930 - Rettighet  
LEIEAVTALE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900146, tgl. 06.03.1930 - Rettighet  
LEIEAVTALE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

#### Lausøyre og tilbehør

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

#### Overtaking

Etter avtale

#### Om salsoppgåva

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gitt til bygningssakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, evt. forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtgrensene samsvarer med dei grensene/gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik frå dagens rombruk/romnemning i høve til det opphavleg byggjelmelde/godkjende. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

#### Bustadseljarforsikring

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

#### Bustadkjøparforsikring

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

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

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

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

#### Bodgjeving

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BUD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle forhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar. For at boda skal kunne verte handsama og vidareformidla skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også skriftleg akseptere bodet før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfrist på alle bod skal vere minimum 30 minutt, og bodforhøgingar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljar.

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

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

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

#### **Lov om kvitvasking**

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

Eigedomsmeklar pliktar å gjennomføre undersøkingar av kjøpar sin egenkapital og eventuelt andre forhold

knytte til kjøpar. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal betalast inn frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Salsvilkår**

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si eigenerklæring. Kjøpar vert rekna for å vere kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkunnig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha vorte kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringsar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før det vert lagt inn bod. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt over tid vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og det kan ha oppstått skadar. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring ligg innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føreset at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel). Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Eigedomsmeklar sin standardkontrakt inneheld mellom anna føresegnar om at dersom det ligg føre vesentleg mishald, har seljar rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

Det vert føreset at heimel til eigedomen vert overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg må det takast atterhald i bodet. Kjøpar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for tinglysing og gjennomføring av

oppgjer. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar bli forseinka. Kjøpar ber sjølv ansvaret for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnader knytte til dette.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve meir enn to bustadseksjonar i eit bustadsameige, jf. eigarseksjonslova § 23. Dersom eit erverv har funne stad i strid med reglane i eigarseksjonslova, kan Kartverket nekte overskøyting. Dersom overskøyting vert nekta, er kjøpar likevel forplikta til å gjennomføre handelen med seljar, og oppgjer til seljar vil finne stad trass manglande overskøyting. Sameiget kan påleggje sal/tvangssal av seksjonen som er erverva i strid med denne føresegna.

Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn årleg er ikkje tillate i samsvar med eigarseksjonslova § 24. Med korttidsutleige meiner ein utleige i inntil 30 døgn samanhengande. Grensa på 90 døgn kan fråvikast i vedtektene og kan i så fall setjast til mellom 60 og 120 døgn.

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

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

#### **Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt**

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

Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod. Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

#### **Handsaming av personopplysningar**

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

#### **Eigar**

Eigar er Stein Soltvedt.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eigedomen si adresse er Gamlevegen 18 A. Matrikkel tilhøyrande eigedomen: gnr. 18, bnr. 49, snr. 3 i Volda. Sameigebrøk: 1/3.

Vårt oppdragsnummer er 196260123.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon: 1,5% av salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva.

Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.

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

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

## Gamlevegen 18A

Nabolaget Engeset/Norrdalen - vurdert av 35 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

🚏 Ottamarka	5 min 🚶
Linje 338, 340, 341, 390	0.4 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	7 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 12 min 🚗

### Skoler

Øyra skule (1-7 kl.)	14 min 🚶
379 elever, 27 klasser	1.2 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min 🚶
288 elever, 22 klasser	1.3 km
Volda vidaregåande skule	10 min 🚶
490 elever, 19 klasser	0.8 km
Ørsta vidaregåande skule	10 min 🚗
350 elever, 24 klasser	8.6 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

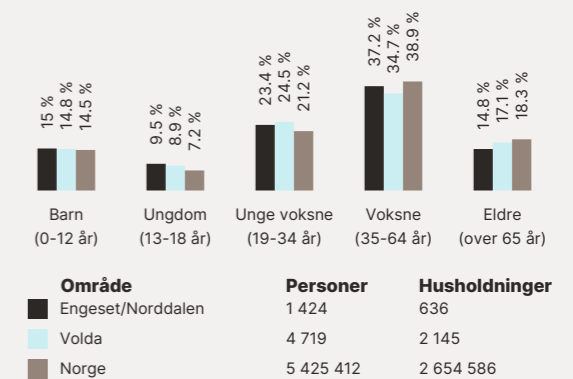


Naboskapet  
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Engeset barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
52 barn	0.1 km
Øyra barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
61 barn	0.4 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...)	14 min 🚶
29 barn	1.2 km

### Dagligvare

Bunnpris Volda	10 min 🚶
Søndagsåpent	0.9 km
Rema 1000 Volda	13 min 🚶



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

## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

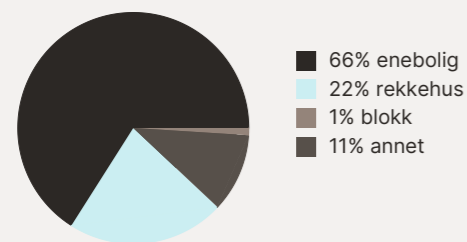
Støynivået  
Lite støynivå 93/100

Trafikk  
Lite trafikk 89/100

## Sport

- Volda v.g. skule 8 min ⚡  
Fotball 0.6 km
- Voldahallen 9 min ⚡  
Aktivitetshall 0.7 km
- InterPadel Voldahallen 8 min ⚡
- Innersvingen avd. Volda 12 min ⚡

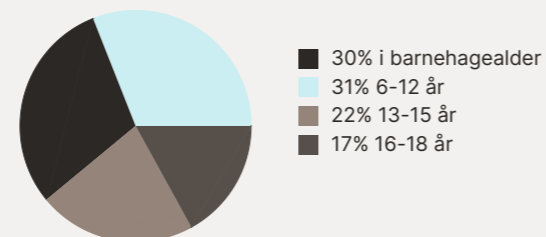
## Boligmasse



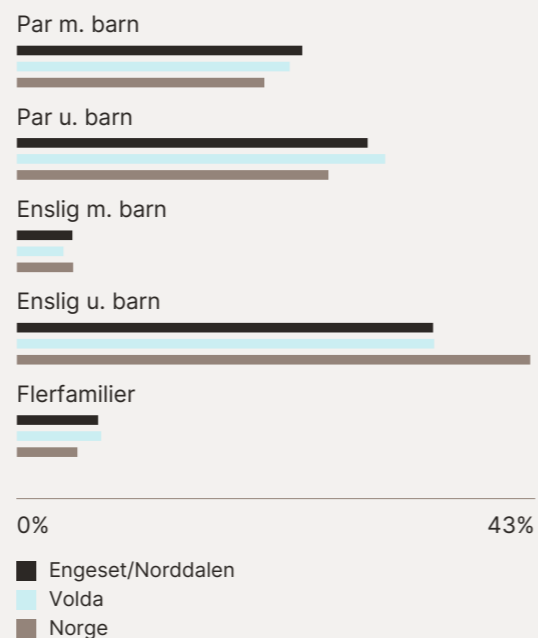
## Varer/Tjenester

- Spinneriet 13 min ⚡
- Apotek 1 Volda 10 min ⚡

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

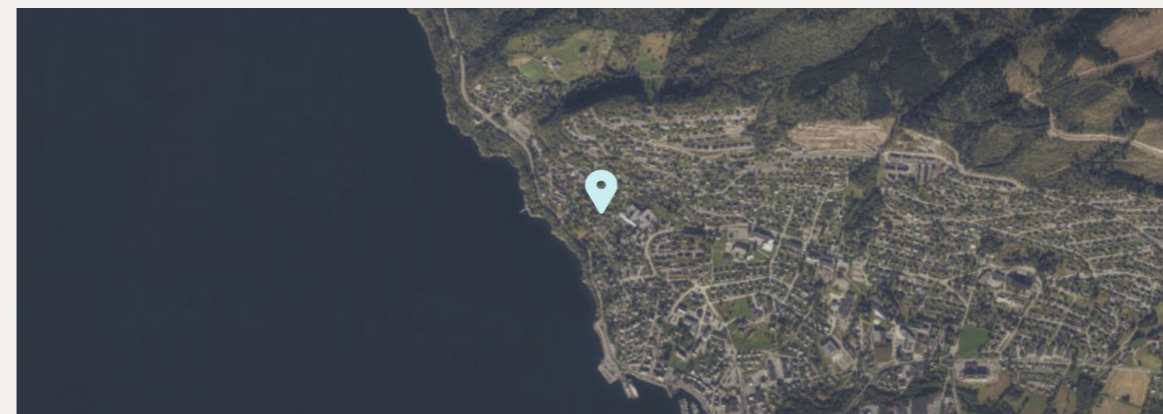


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

# Tilstandsrapport

Leilighet i eierseksjonssameie  
Gamlevegen 18 A, 6102 VOLDA  
VOLDA kommune  
# gnr. 18, bnr. 49, snr. 3



## Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026 Rapportdato: 27.05.2026 Oppdragsnr.: 21552-1303 Eiendomsverdi ref nr: UU7864

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



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Brevika 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



## 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 byggregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## 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 tilstandsanalyse 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 horisontaldelt flermannsbolig, dette er leiligheten i øverste etasje. Leiligheten har overbyggt trapp og det er to verandaer mot sør.

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

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

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

### Leilighet i eierseksjonssameie - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har saltak i trekonstruksjon, W-takstoler. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Snøfangere i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig med vannbrett over vindu i tre, malt utførelse.

Boligen har malt ytterdør og malte altandører, alle med isolerglass.

Leiligheten har to balkonger, begge med terrassebordsgulv over utkraga bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med malte liggende spiler.

Til leiligheten er det utvendig trapp i trekonstruksjon, trinn i metall. Underliggende takteking av folie/membran. Rekkverk med liggende spiler. Rilla terrassebord utenfor inngangsdør. Trappa er overbyggt.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Boligens overflater, i hovedsak:

- Parkett og flis på gulva
- Vegger med panel-imiterte plater
- Himlinger/innvendige tak med himlingsplater

Etasjeskiller mot seksjonen under er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Boligen har ikke ildsted eller pipe.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, lett utførelse. Glass i dør til stue. Skyvedørskarm dør til vaskerom.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og fliser på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjvegger i hjørneløsning, veggmontert toalett, innredning med heldekkende 2-kums servantplate/servant, innredning med skuffer og skap, speil m/innfelt belysning. Elektrisk avtrekksvifte.

#### Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og panel-imiterte plater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med opplegg for vaskemaskin, vaskekar på vegg. Benkeplate på deler av vegg. Rørskap og varmtvannstank er plassert i rommet. Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Til-luft fra spalte ved dør.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin, plass for kjøle/frysenskap mot stue. Integrert platetopp og steikeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vindu.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning. Innfelt belysning/downlights i enkelte rom. Det er varmekabler i bad og vaskerom, jf eier.

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 400 000

#### Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

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

## Beskrivelse av eiendommen

#### Lovlighet [Gå til side](#)

##### Leilighet i eierseksjonssameie

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen, bygningen er gitt ferdigattest.

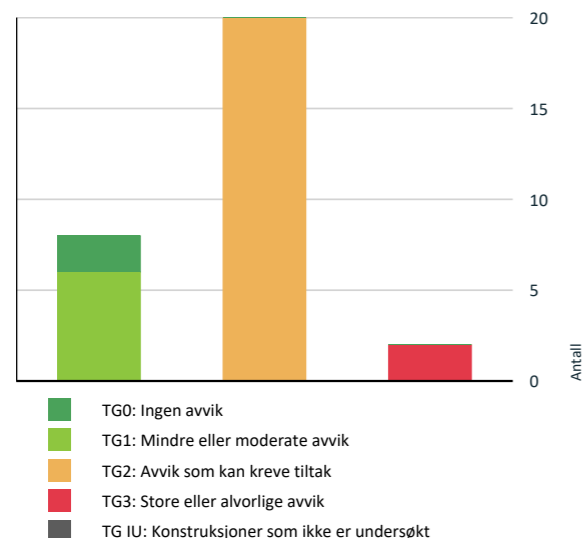
##### Carport og bod i felles anlegg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen, bygningen er ikke registrert i matrikkel, anbefaler å undersøke dette nærmere for å sikre at bygget er lovlig oppført.

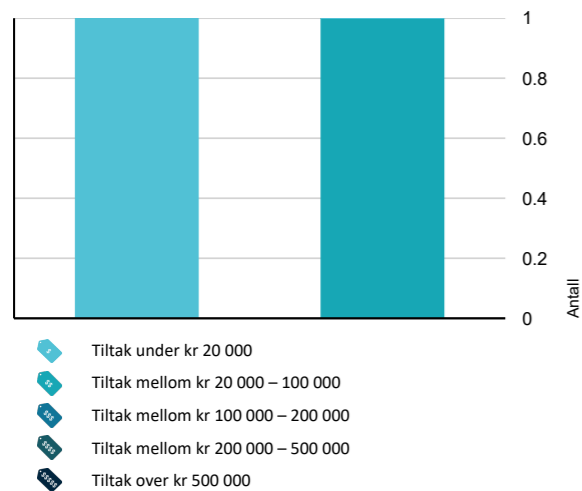
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist 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.

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet i eierseksjonssameie

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

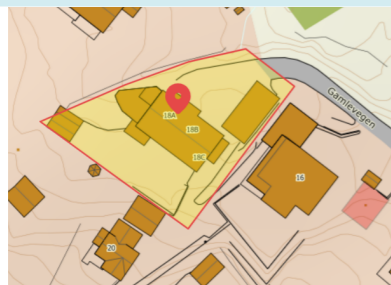
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- !** Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET I EIERSEKSJONSSAMEIE



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**

Jf. eieropplysninger og tidligere salgsoppgave. Boligen er gitt igangsettingstillatelse 07.12.2009 og ferdigattest 10.12.2012.

**Anvendelse**

Bolig, ikke bebodd befaringsdagen

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen er av betongtakstein. Takteking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert mose/groe på taktekingen. Takteking bør uneersøkes nærmere i forbindelse med rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Mose og groe bør fjernes fra taktekingen for å forhindre oppsamling av fukt, som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taksteinene.



#### ! TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrennesystem, beslag og pipeledning i metall. Snøfangere i metall.

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

Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det er observert et parti med motfall i takrenne mot overbygg, samt en del mose/groe i takrenne på overbygg ved inngang.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør utbedres motfall i takrennen og renses for mose og groe for å sikre god vannavrenning.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til opphopning av vann, økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Mosegrodd takrenne

#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

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

Eier opplyser at deler av kledning blei malt i 2025 og resterende er planlagt for maling i 2026, eier opplyser at sameiet står for utvendig maling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Gavl sørøst med tegn til værslitasje med enkelte avslitte punkt etc

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales å vaske, forbehandle og male fasaden på gavl sørøst for å hindre videre værslitasje og redusere risiko for fuktskader og råte.

Ny vurdering bør gjennomføres etter vask for å avdekke eventuelle ytterligere behov for utbedring.



Værslitasje gavl sørøst

#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har saltak i trekonstruksjon, W-takstoler. Isolasjon m/papir. Tilkomst via luke på vaskerom. Utlagt enkelt gulv i midtre felt.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved uferdig kloakklufting, denne er lagt isolasjon i befaringsdagen. Det er målt normale fuktverdier befaringsdagen, se også "avløp" for tiltak knytt til kloakklufting.

Undertaket og deler av trekonstruksjoner er misfarga.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør følges opp med jevnlig kontroll av takkonstruksjonen for å overvåke eventuelle endringer i fuktskjolder eller skader. Anbefaler å få rengjort de misfarga delene, det kan bli nødvendig å skifte noen av platene for å lukke avvik - se eget punkt knytt til kloakklufting for kostnadsestimat.

Selv om det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen, kan tidligere eller fremtidige lekkasjer medføre risiko for råte- og muggdannelse, samt svekkelse av konstruksjonen.

Tiltak knyttet til kloakklufting må også følges opp, jf. avsnitt om "avløp".



### TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier/takkonstruksjonens utvendige deler.

Ubehandla loddbord sørside.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vindskier og øvrige utvendige deler av takkonstruksjonen for å hindre videre værslitasje og forringelse av materialene.

Ubehandlet treverk bør behandles for å redusere risiko for råte og økt vedlikeholdsbehov.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig med vannbrett over vindu i tre, malt utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua er i stor grad dekte av takutstikk, men det er stedvis noe værslitte detaljer.

Innvendig er det i enkelte vindu tegn til innvendig kondensering, se også "ventilasjon".

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og overflatebehandling av værslitte detaljer for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader.

Tegn til innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon eller isolasjon, og bør undersøkes nærmere for å unngå fuktskader på vinduer og omkringliggende konstruksjoner.



Værslitt listverk



Stedvis avslitt maling listverk



Værslitt vannbord over vindu

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og malte altandører, alle med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under altandører, synlig åpning under terskel dør mot sørøst. Eier opplyser i egenerklæringsskjema om at det har vært episoder med inntrenging av vann gjennom denne døra, og det er synlige merker i parkett etter dette.

Eier opplyser etter befaring at beslag er montert på døra på balkong øst (som hadde hatt utfordringer med inntrenging av vann), avviket for bygningsdelen er derfor endra fra tilstandsgrad 3 til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av meldt utbedring (det er ikke foretatt ny besiktigelse).

Hoveddøra har skade på pakning, som kan gi kaldtrekk. Samme døra har posning/skade etter fukt på innvendig foringsbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Det må monteres beslag også under altandør vest for å redusere risiko for vanninntrenging og fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner. Utbedring med beslag på altandør øst må følges med på over tid, for å sikre at utbedringa er tilstrekkelig, slik fukt ikke trenger inn ved utsatte værforhold (slagregn).

Pakning på hoveddøren bør skiftes for å unngå kaldtrekk, og skadet foringsbord bør utbedres.



Posning dørforing inngang



Skade pakning

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

#### Beskrivelse

Leiligheten har to balkonger, begge med terrassebordsgulv over utkraga bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med malte liggende spiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket konstruksjonssikkerhet.

Eier opplyser etter utsendt rapportutkast at begge balkonger er malt innvendig etter befarings, og at utvendig del blir malt når sameiet setter opp stillas.



### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Til leiligheten er det utvendig trapp i trekonstruksjon, trinn i metall. Underliggende takteking av folie/membran. Rekkverk med liggende spiler. Rilla terrassebord utenfor inngangsdør. Trappa er overbygd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekonstruksjonene er stedvis værslitte med avslitt maling, jf. bilde fra overgang til tun/terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trekonstruksjonene bør overflatebehandles på nytt for å hindre videre svekkelse.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## Tilstandsrapport



### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Parkett og flis på gulva
- Vegger med panel-imiterte plater
- Himlinger/innvendige tak med himlingsplater

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har stedvise avvik som:

- Noen oppsprekte flisfuger og delvis løsnet flis i entre.
- Fuktmerke på parkett ved altandør i stue og ved kjøleskap.
- Stedvis slitasje utover det normale på parkett i kjøkken/stue.
- Hull i vegg på soverom sørøst, trolig etter tidligere kabelgjennomføring.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres utbedring av oppsprukne flisfuger og løse fliser i entré for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon.

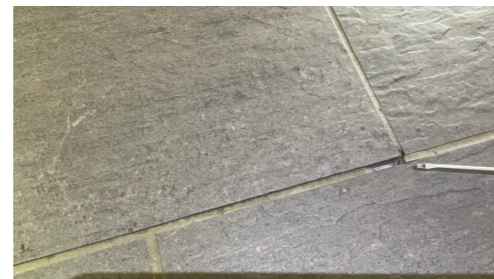
Fuktmerke på parkett ved altandør bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade (det er ikke indikasjon om fukt befaringsdagen). Se også tiltak knyttet til dører.

Noe vedlikehold og utbedring av overflater må påregnes for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

## Tilstandsrapport



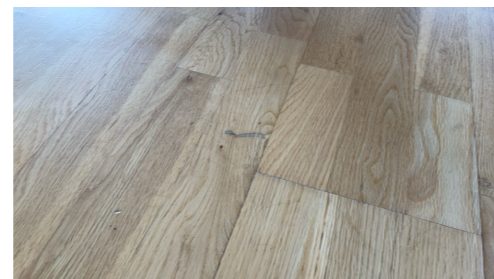
Oppsprekt fuge, bomlyd i flis



Oppsprekt fuge, flis delvis løsna



Hull i vegg til eine soverom



Stedvis sår/skrammer

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller mot seksjonen under er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å støtte krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett.

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Entre/gang	8	10
Stue/kjøkken	11	13

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Boligen er gitt igangsettingstillatelse 07.12.2009 og en må regne med teknisk forskrift 1997-2007 blei lagt til grunn. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og fliser på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjvegger i hjørneløsning, veggmontert toalett, innredning med heldekkende 2-kums servantplate/servant, innredning med skuffer og skap, speil m/innfelt belysning. Elektrisk avtrekksvifte.

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med innfelt belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Andre tiltak:

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Avvik i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i sjiktet mellom flis og bakenforliggende konstruksjon.

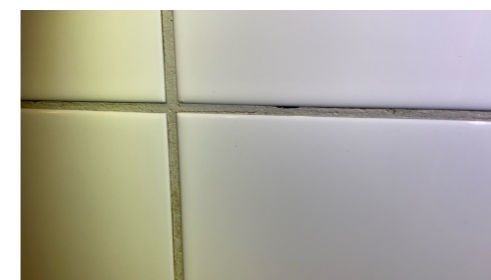
Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risiko for fuktskader.



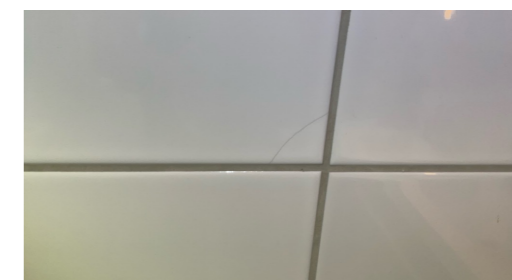
Vindu våtzone



Vindu våtzone, avflassa listverk



Stedvis fuger med dårlig utfylling



Sprekk i flis, ved vegghylle

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Gulvet er ujevnt.

### Vurdering av avvik:

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

Slukrammen har løsnet.

Det er stedvis avstand i høyde mellom fliser på 3-4 mm og stedvis ujevne fugebredder. Det er noe misfarging på mykfugen i dusjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres, og slukrammen må festes forsvarlig for å sikre tett og funksjonell løsning.

Misfargede mykfuger i dusjonen bør skiftes ut for å opprettholde både funksjon og estetikk.

Dersom avvikene ikke utbedres, øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Løstna fuge ved slukramme



Stedvis misfarga fuger



Høgdeforskjeller mellom fliser

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Begrensa besiktigelse på grunn av forhold ved sluk(smuss, limrester o.a.)

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Tilstandsrapport

Det har ikke vært mulig å fastslå om det er mansjett eller membran under klemringen, men membran er synlig over klemringen.

Det er en glipe mellom avløpsrør og vegg. Det er påført smøremembran, men det er usikkert om det er benyttet mansjett. Dette, sammen med alder og mulige bevegelser i konstruksjonen, kan medføre økt risiko for fuktinntrengning.

### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning med normal bruksslitasje, jf. alder ca 15 år. Normalt vedlikehold som justering av hengsler/skuffer etc må regnes med,

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

##### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot området bak dusj.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Boligen er gitt igangsettingstillatelse 07.12.2009 og en må regne med teknisk forskrift 1997-2007 blei lagt til grunn. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og panel-imiterte plater på vegg, himlingsplater i innvendig tak. Innreda med opplegg for vaskemaskin, vaskekar på vegg. Benkeplate på deler av vegg. Rørskap og varmtvannstank er plassert i rommet.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vaskerommet har panel-imiterte plater på vegg og himlingsplater i innvendig tak. For avvik vedrørende tettesjikt/overflate vaskekar - se "sluk, membran og tettesjikt".

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Posning plater under vaskekar

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Relativt flatt ellers.

##### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Det er stedvis avstand i høyde mellom fliser på 3-4 mm og stedvis ujevne fugebredder.

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utbedre overflateavvik på fliser i forbindelse med eventuell fremtidig utskifting av fliser og tettesjikt, da dagens avvik ikke anses som kostnadseffektivt å utbedre isolert sett.

Konsekvensen av ujevne fliser og fugebredder kan være redusert levetid på overflater og estetiske mangler.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Begrensa besiktigelse på grunn av forhold ved sluk(smuss, limrester o.a.)

##### Vurdering av avvik:

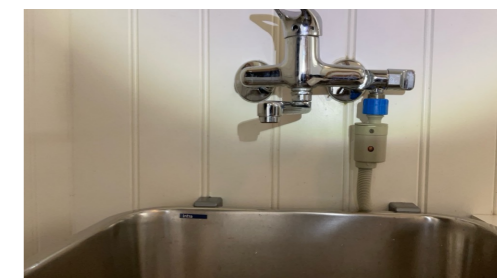
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtsone i området med vaskekar har ikke dokumentert tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tettesjikt i våtsone ved vaskekar må etableres for å lukke denne del av avvik. Dette kan være ettermontering av plate, belegg, malingsystem eller annen løsning som tilfredsstiller krav til overflate og krav til vanntett sjikt.



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Til-luft fra spalte ved dør. Vedrørende manglende tilluft i boligen ellers; se eget punkt "ventilasjon".

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken, bak vaskekar.

# Tilstandsrapport

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum, sidebeslag. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er utsparring/plass for oppvaskmaskin, plass for kjøle/fryseskap mot stue. Integrrert platetopp og steikeovn.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å forsegle skader på innredningen for å bremse videre utvikling.

Dersom dette ikke utbedres, vil skadene i hovedsak være av kosmetisk art, men det kan også føre til at fronter og innredning blir mer utsatt for oppsvelling og ytterligere skadeutvikling.



Skade benkeplate



Posning bunn av vaskeskap



Overflateavvik front

# Tilstandsrapport

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Se "ventilasjon" for ytterligere informasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

#### TG 3 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting er avslutta på loft, befaringsdagen er det tetta med isolasjon. Forholdet har ført til at fuktig luft har trengt opp på kaldloft og misfarga undertaket og dels trekonstruksjonene (se eget punkt).

##### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Manglende lufting over tak på avløpet kan føre til at det oppstår undertrykk (vakuu) i rørsystemet, noe som kan suge vannet ut av vannlåser og dermed gi fri tilgang for kloakkgasser og vond lukt inn i boligen.

Det vil bli nødvendig med bygningsmessige tiltak med takgjennomføring for å etablere lufting, kostnadsestimat inkluderer skifte av undertaksplatene umiddelbart rundt takgjennomføring. Grunna uklart omfang/løsning, er det knyttet noe usikkerhet til kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



#### TG 3 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vindu.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

## Tilstandsrapport

Til-luft i leiligheten kun ved åpning av vindu, ingen av vindua har spalteventil og det er ikke veggventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat gjelder etablering av veggventiler, som vil kunne ivareta tilluftsbehovet.

Om mulig må etablering av balansert ventilasjon via kryptofte vurderes. Dette vil ha et høyere kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Luft-til-luft varmepumpe

#### Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe, eier kjenner ikke til nøyaktig alder, men at varmepumpe har blitt montert mellom 2012 og 2020.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

#### Beskrivelse

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter, punktbelysning. Innfelt belysning/downlights i enkelte rom.

Det er varmekabler i bad og vaskerom, jf eier.

Påminning avvik el.tilsyn, påminning sendt 05.04.2016. Avvik blei utbedra av installatør under befaring og eier har ettersendt dokumentasjon fra Linja som bekrefter at avvik er lukka og at anlegget er godkjent. Dokumentasjonen fra Linja er sendt 22.05.26 pr e-post.

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.

**2011 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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring i sikringsskap Hoggen Installasjon AS, signert 23.09.2011.**

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?

## Tilstandsrapport

**Nei Avvik utbedra under befaring, eier har ettersendt dokumentasjon fra Linja, avvik er lukka og anlegg er godkjent.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Ikke som eier kjenner til.**

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

**Nei Ikke som eier kjenner til.**

### 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, jamfør 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?

**Nei**

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trapp til leiligheten har avstander mellom trinn på 14-15 cm, det er ikke montert håndløper langs vegg.

• Varmtvannstank er kobla til ved hjelp av stikkontakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstank, dette er et krav som har kompt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann. anbefaler endring til fast tilkobling.

• Det bør monteres håndløper på vegg i trapp, samt redusere åpninger mellom trinn, for å bedre personsikkerhet og redusere fare for at f.eks barn setter seg fast.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

## Bygninger på eiendommen

### Carport og bod i felles anlegg



#### Anvendelse

Parkering i carport. Tilliggende bod.

#### Byggeår

2011

#### Kommentar

Stipulert byggeår jf. bolig. Bygninga viser ikke i matrikelopplysninger, anbefaler undersøke dette nærmere.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

#### Beskrivelse

Eierseksjonen disponerer plass i felles carport-anlegg.

#### Enkel beskrivelse:

Veggkonstruksjoner med bindingsverksvegger med liggende kledning. Søylerække i forkant, bjelker med sperrekonstruksjon mellom, ensidig fall mot takrenne og nedløp i metall. Innvendig tak med OSB plater. Folie/membrantekking på tak.

Det er asfaltert i carport og bod. Grunnmurer er i betong, tilbygd boddel i forskalingsblokk. Boda har ei malt boddør. Boda er innreda med diverse hyller/oppheng befaringsdagen. Det er ikke observert el.installasjon i bod eller seksjonens carport-del.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m<sup>2</sup>/105 m<sup>2</sup>

*Leilighet i eierseksjonssameie:* Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom

*Andre bygg:* Carport og bod i felles anlegg  
*Bruksareal andre bygg:* 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

3 400 000

### Konklusjon markedsverdi

3 400 000

#### 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 lignende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kleppevegen 41B ,6102 VOLDA 89 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	28-04-2026	3 750 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>47 753</b>
2 Steinbakken 11D ,6102 VOLDA 95 m <sup>2</sup> 1999 2 sov	25-03-2026	3 290 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>41 579</b>
3 Askevegen 7D ,6102 VOLDA 95 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	31-07-2025	3 400 000	<b>3 410 000</b>		3 410 000	<b>34 100</b>
4 Haslevegen 25D ,6102 VOLDA 103 m <sup>2</sup> 2000 2 sov	01-03-2026	3 090 000	<b>3 090 000</b>		3 090 000	<b>30 000</b>
5 Gamlevegen 37E ,6102 VOLDA 85 m <sup>2</sup> 1997 2 sov	13-08-2024	2 550 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>30 000</b>
6 Steinbakken 11B ,6102 VOLDA 91 m <sup>2</sup> 1999 2 sov	24-03-2026	2 690 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>26 316</b>
7 Steinbakken 16B ,6102 VOLDA 88 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	22-04-2025	3 290 000	<b>3 515 000</b>		3 515 000	<b>24 580</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	19 500
Fellesutgifter sameie, jf. eier. Dekker utgifter som forsikring, brøyting etc. Vedlikehold som maling etc kommer i tillegg.	Kr.	7 200
Renovasjon, stipulert	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet i eierseksjonssameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet i eierseksjonssameie</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

#### Carport og bod i felles anlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport og bod i felles anlegg</b>	<b>Kr.</b>	<b>160 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 010 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

## 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

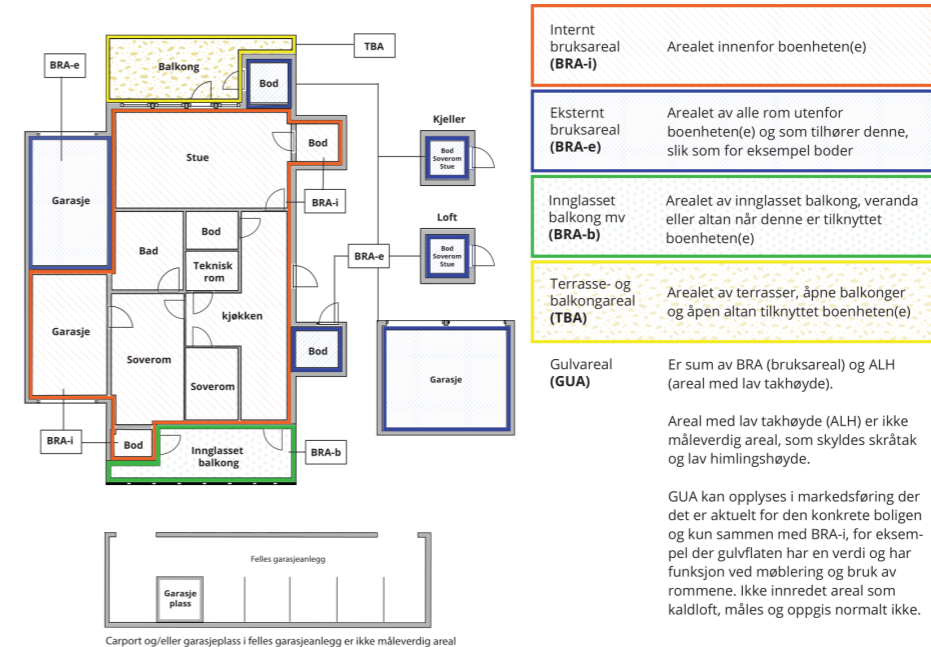
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet i eierseksjonssameie

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	105			105	10
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré /gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen, bygningen er gitt ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er blitt utbedra avvik etter el.tilsyn, skifta termostat på bad og skifta et blandebatteri, jf. oversikt fra eier. Det er opplyst om at boligen blei malt delvis i 2025, og at resterende skal utføres i 2026.

### Carport og bod i felles anlegg

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 15 m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen, bygningen er ikke registrert i matrikkel, anbefaler å undersøke dette nærmere for å sikre at bygget er lovlig oppført.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Karl Anders Bjørndal	Takstingeniør
	Stein Meider Soltvedt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	18	49		3	983.9 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Gamlevegen 18 A

#### Hjemmelshaver

Soltvedt Stein Meider

#### Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/3.

Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

#### Boligselskap

Ukjent/uformelt

#### Eierandel

1 / 3

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet i bygning med 3 leiligheter i Gamlevegen i Volda. Fra leiligheten er det fin utsikt over Voldsfjorden og omkringliggende områder. Fra leiligheten er det gangavstand til Volda sentrum med alle sentrumsfunksjoner. I området er det ellers i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse, med enkelte offentlige bygg som helseinstitusjoner, samt barnehage etc.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei Barstadmarka, denne veien går i følge vegstatuskart over til privat veg før den når eiendommen. Eventuelle avtaler/vilkår for privat vei er ikke lagt fram i forbindelse med oppdraget, kontakt eier/megler for mer informasjon.

#### 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 "Kleppeberget", planid 2007003 for oppslag. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og det er opparbeida med tilkomst fra nordside med asfaltert tun/adkomstplass, caport-anlegg, forstøtningsmur etc. Takstobjektet tilkomst via trapp fra tun nordside, leilighet i hovedetasje tilkomst direkte fra tun. Gangsti sørøst for bygninga for tilkomst til leiligheten i kjelleren.

#### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	10.10.2012	Ferdigattesten er ikke mottatt. Dato er henta fra eiendomsregisteret, når denne skal være datert.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier			Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart- og rapport	05.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Grunnboksinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikelopplysninger)	18.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Vedtak og etterfølgende dokument, el.tilsyn utført 2012	05.04.2016		Gjennomgått	6	Nei
Bekreftelse på lukking av el.tilsyn og at anlegget er godkjent.	22.05.2026	Bekreftelse sendt fra Linja til eier per e-post.	Gjennomgått		Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	05.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 21552-1303

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 33 av 34

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UU7864>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21552-1303

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 34 av 34



# Egenerklæring

Gamlevegen 18 A, 6102 VOLDA

04 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamlevegen 18 A	Gamlevegen 18 A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har benyttet boligen i ferier. Resterende tid har barn benyttet boligen under utdanning i Volda

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Selger

Soltvedt, Stein Meider

## 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.

Side 1

## 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet termostat på bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aasebo &amp; Ulvestad Installasjon AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet Servantbatteri

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kvalsvik VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært observert litt vanninntrenging på verandador på soverom ved dorpakning, dersom været har stått rett på dor. Har vært noen dråper vann på dorterskel

Side 2



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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

---

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53932452

#### Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Stein Meider Soltvedt

04/05-2026  
15:09:44

BankID OIDC  
High

## VEDTEKTER

for

### BUSTADSAMEIGET GNR. 18 BNR. 49 I VOLDA

#### § 1 Egedomen.

Egedomen gnr. 18 bnr. 49 i Volda består av 3 bustadseksjonar. Kvar seksjon består av ein ideell andel i samsvar med sameigebrøken.

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

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

#### § 2 Føremål.

Føremålet med sameige er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

#### § 3 Bruk av egedomen.

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

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for egedomen.

#### § 4 Vedlikehald.

Vedlikehald av bygningskroppen og av fellesareal såvel innvendig som utvendig, ligg til sameigarane i fellesskap.

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt.

#### § 5 Fellesutgifter.

Utgifter ved egedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. mnd. eit beløp som tilsvarar den berekna andelen av fellesutgiftene. Dette beløpet skal innsettast på eigen konto i bank.

Med fellesutgifter vert meint samtlege utgifter vedrørende drifta, slik som offentlege avgifter, forsikring, vedlikehald og påkostning av bygning og fellesareal

#### § 6 Sameigarmøtet

Sameigarmøtet er sameige sitt øverste organ. Medlemer av sameigarmøte er samtlege seksjonseigarar

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett, med ei stemme for kvar seksjon dei eig.

Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert behandla og dei vedtaka som vert gjort på sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av dei frammøtte seksjonseigarane.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røysteliskap vert saka avgjort ved loddtrekking.

Følgjande saker krev 2/3-fleirtal

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.
- b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonsl. § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- c) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining.
- d) Samtykke til endring av føremålet frå bustad til anna føremål.
- e) Endring av vedtektene.

Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av egedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameige sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

#### § 7 Ordinært sameigarmøte.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styret med minst 14 og høgst 20 dagars skriftleg varsel. På dette møtet skal handsamast

- a) Val av møteleiar.
- b) Handsame styrets årsberetning.
- c) Handsame og godkjenne årsrekneskapen.
- d) Fastsette storleiken på sameigarane sine månadlege innbetalingar til dekning av fellesutgifter.
- e) Val av styremedlemer.
- f) Val av styreleiar.
- f) Handsame andre saker som er nemnd i innkallinga.

### § 8 Ekstraordinært sameigarmøte.

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøte eller når minst to av sameigarane krev dette og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 8 og høgst 14 dagars varsel.

Innkallinga skal innehalde sakliste.

### § 9 Styret.

Sameige skal ha eit styre på 3 medlemmer, ein vald frå kvar seksjon.

Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild, jfr. § 9 f.

Det skal innkallast til styremøte av styreleiaren etter behov eller når minst eitt styremedlem krev det.

### §10 Rettsleg rådvelde.

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styret.

Ved sal og utleige av seksjon plikter seljaren/utleigaren å gjere ny eigar/leigetakar kjend med vedtektene, husordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameige. Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

### §11 Misleghald.

Dersom ein sameigar trass i advarsel vesentleg mislegheld sine plikter overfor dei andre sameigarane, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen.

### §12 Anna.

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

## DISPONERING AV UTEAREAL GNR. 18 BNR. 49 I VOLDA





## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

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

**Oppdragsnr:** 196260123

**Adresse:** Gamlevegen 18 A, 6102 VOLDA

**Betegnelse:** GNR 18, BNR 49, 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: ..... UNDSKRIFT: .....


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 27.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET  
PARTNERS**

 kragseteigedom.no