

Snippa 11 C

innhold

04

Velkommen til Snippa 11 C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Planskisse

44

Om eigheden

52

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Snippa 11 C

Ei lys og moderne leilegheit med nydeleg fjordutsikt i hjartet av Volda sentrum.

Sentral beliggenheit med alle sentrumsfunksjonar i umiddelbar nærleik og gangavstand til det meste. Leilegheita er oppført i 2012, held fin standard og har fine kvalitetar med m.a. vannboren varme, utvendig solskjerming, downligtsbelysning i fleire rom, store vindaugsflater, romsleg bod/garderoberom og triveleg vinterhage.

Leilegheita ligg i 2.etasje, har livsløpstandard, heistilkomst og overbygd svalgang til inngangspartiet. Leilegheita inneheld: Entré, bod, pent bad, 2 gode soverom, lyst kjøkken og tiltalande stove med utgang til triveleg vinterhage.

Praktisk sportsbod og parkeringsplass i oppvarma og avlåst parkeringskjellar.

Velkomen til visning!

Snippa 11 C

Prisantydning	4 250 000
Totalpris	4 357 340
Fellesutgifter	3 825 pr. mnd.
Bruksareal	112 m ²
BRA-I	98 m ²
BRA-E	5 m ²
BRA-B	9 m ²
Soverom	2
Eigedomstype	Leilegheit
Byggeår	2012



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

47 30 87 26

emilie@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

I hjartet av Volda sentrum!

Leilegheita ligg fint til ved småbåthamna i hjartet av Volda sentrum.
Her er både kafeer, gjestehamn og Hamna badstue -ein sauna som er
heilautomatisert og open for booking etter behov.
Her bur du i første rekke!

Alle sentrumsfunksjonar i umiddelbar nærleik
og gangavstand til det meste.

Ein perfekt heim for deg som ynskjer
ein praktisk kvardag med alt i
umiddelbar nærleik!



Det maritime livet rett utanfor vindauget





Velkommen inn!





Leilegheita er lys og delikat. Store vindaugsflater gjev fint lysinnslepp, ei god romkjensle og fantastisk utsikt mot småbåthavna, fjorden og fjella ikring!



Stova er lys og romsleg og gjev god plass til både lesestund og sosialt samvær



Lys og delikat stove med vinterhagen i tilknytning. Nydeleg utsikt mot småbåthavna, fjorden og fjella ikring

Kjøkkenet er i dels open løysing til stove

Kjøkkenet er i dels open løysing til stove, men samstundes tilbaketrekt.

Planløysinga gjev ei kjensle av eit opent rom, samstundes som arbeidsfunksjonane på kjøkkenet blir skjerma.





Kjøkken og spisestove i naturleg samanheng



Romsleg kjøkken med god skaplass, innebygde kvitvarer og lyst uttrykk



God plass til både oppbevaring og tilbredning



Ein hyggjeleg spiseplass med god plass og nydeleg utsikt!



Dreg du kjensel på lukta av sjø?



Open og lys stue med naturleg samanheng mellom spisestove, vinterhage og sitjegruppe

To gode soverom

Lyse og delikate soverom med eit nøytralt og roleg fargeval.





Elegant, skjult bak skyvedører med spegl finn du eit praktisk kontorrom/bod.
Perfekt til oppbevaring, walk-in closet, hobbyrom, heimekontor eller smart organisering



Badet er romsleg,
praktisk og delikat.

Den gode kjensla av
kvardagsluksus!





Dusjhjørne i glass og vegghegt toalett med dusjfunksjon gjev eit ryddig og moderne uttrykk



Ein tiltalende bustad med gode kvalitetar, fin standard og attraktiv beliggenheit

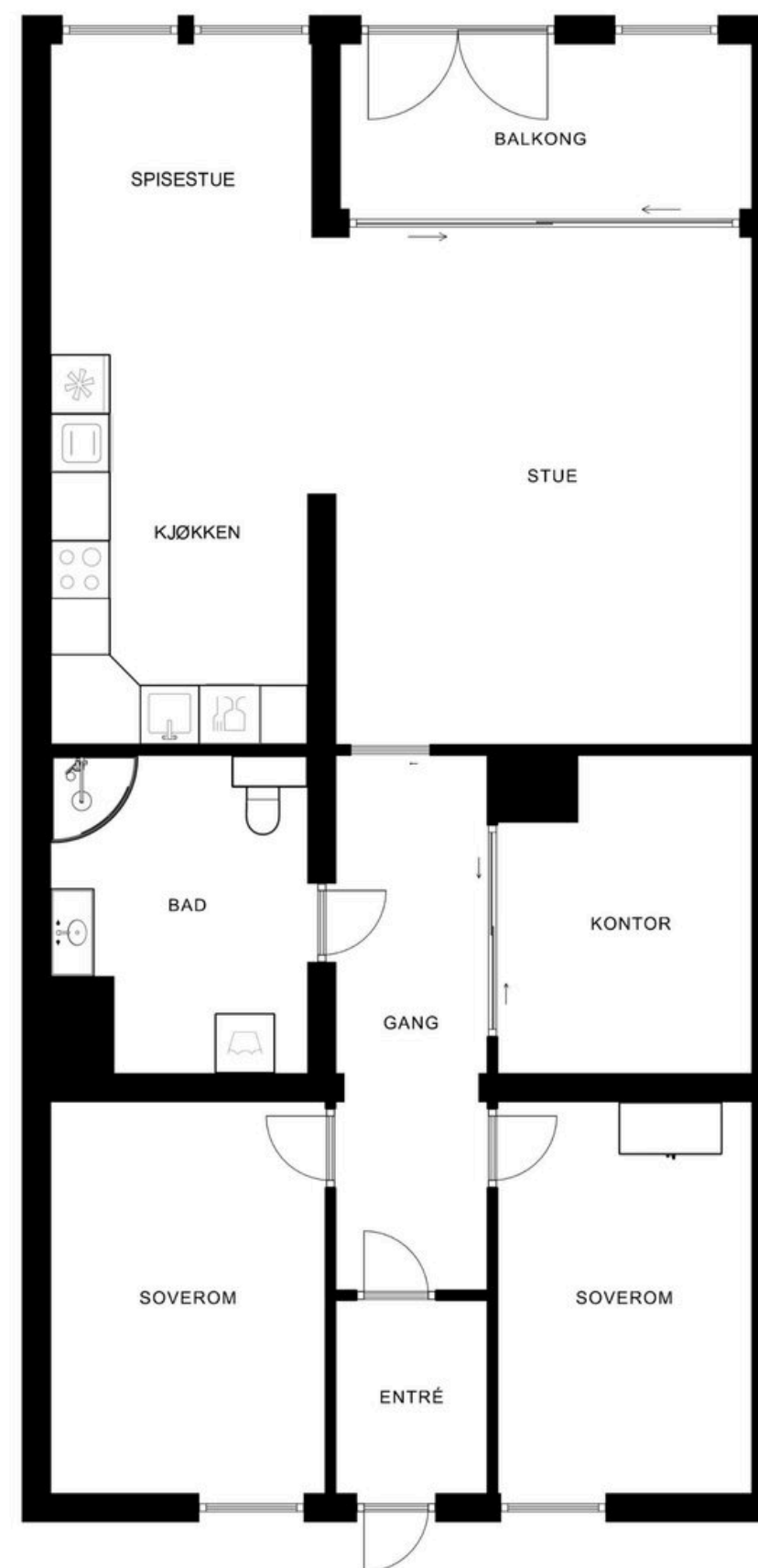


Det maritime livet rett utanfor vindauget!



Her bur du i første rekke!

Planskisse



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

EFXIT

Om eigedomen

Innhald

Lys og tiltalande leilegheit med god planløyising. Her bur du like ved sjøkanten, midt i Volda sentrum! Leilegheita har fantastisk fjordutsikt og kort gangavstand til det meste. Enkel tilkomst med heis frå bakkeplan og parkeringskjellar. Med svalgang til inngangspartiet kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad.

Leilegheita er på eit plan og inneheld: Entré, gang med stor skyvedørsgarderobe/bod, to soverom, bad, kjøkken og stove med utgang til vinterhage med flott utsikt.

Garasje:
Parkeringsplass i felles parkeringskjellar.

Bod:
Romsleg sportsbod i parkeringskjellaren med god plass til oppbevaring.

Standard

Moderne leilegheit med god og funksjonell planløyising. Leilegheita har fine kvalitetar med m.a. vannboren varme, elektrisk utvendig solskjerming, downlightsbelysning i fleire rom, store vindaugsflater, romsleg bod/garderoberom og triveleg vinterhage. Sentral og solrik beliggenheit midt i Volda sentrum, med kort gangavstand til alle servicetilbod. Leilegheita er oppført i 2012, held fin standard og framstår som lys og tiltalande.

Entré/gang:
Lys og innbydande entré.
Stor bod/garderoberom med skyvedørstilkomst i gang. Perfekt til oppbevaring, walk-in closet, hobbyrom, heimekontor eller smart organisering.

Stove:
Tiltalande stove med glasskyvedør til triveleg vinterhage med nydeleg utsikt mot småbåthavna, fjorden og fjella ikring.
Store vindaugsflater gjev fint lysinnslepp og ei god romkjensle. Downlightsbelysning i himling.
God plass til stor sitjegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i dels open løyising til stove, men samstundes tilbaketrekt. Planløyisinga gjev ei kjensle av eit opent rom, samstundes som arbeidsfunksjonane på kjøkkenet blir skjerma. Kvit innreiing med god skap- og benkeplass. Integrerte kvitevarer med; steikeovn, micro, kjøl-/fryseskap, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.
Møbelfront på oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap gjev eit stilreint uttrykk.
Downlightsbelysning i himling og dimbare spottar under overskap gjev godt arbeidslys.
Romsleg og god spiseplass med flott fjordutsikt.

Bad:
Romsleg og pent flislagt bad med downlights i himling.
Moderne innreiing med stilfull skålvask og god skuffeplass.
Vegghengt toalett med dusjfunksjon. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannboren varme i golv.
Badet ligg i fin tilknytning til soveromma.

Soverom:
Leilegheita har to gode soverom.
Soveromma er romslege med gode møbleringstilhøve.
Lyst og nøytralt fargeval.

Diverse:
Vannboren varme som gjev stabil og behageleg varme til leilegheita.
Balansert ventilasjon.
Porttelefon.
Downlightsbelysning i gang, bad, kjøkken og stove.
Sprinklaranlegg.

Overflater

Golv:
Lys eikeparkett.
Fliser i vinterhage og bad.

Veggar:
Tapet og malte plater.
Fliser på bad.

Himling:
Malte plater.

Beliggenheit

Leilegheit i moderne leilegheitsbygg beliggande midt i hjartet av Volda sentrum med alle sentrumsfunksjonar i umiddelbar nærheit og gangavstand til det meste.
Daglegvare, butikkar, kafetilbod og meir like ved bustaden.
Fine tur- og gangvegar i nærleiken. Kva med ein triveleg spasertur i Elvadalen eller langs sentrumshamna?
Kort veg til Volda rutebilstasjon.

Arealer
Totalt bruksareal: 112 m²

- BRA-i: 98 m²
- BRA-e: 5 m²
- BRA-b: 9 m²

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann. Areala er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Tilkomst
Pent inngangsparti med flislagt portrom og trappetilkomst. Heistilkomst. Asfaltert køyreveg med varmekablar til parkeringskjellar. Med heistilkomst og svalgang til inngangspartiet kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad.

Parkering
Parkeringsplass i avlåst og oppvarma parkeringskjellar.

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

- TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Våtrom - Seksjon 4 - Bad/vaskerom 8,3 m² - Dokumentasjon for våtrom
 - Våtrom - Seksjon 4 - Bad/vaskerom 8,3 m² - Sanitærutstyr og innredning

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:

- Innvendig - Fellesareal inkl. trapp og heis
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom - Seksjon 4 - Bad/vaskerom 8,3 m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

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

Tomt
Denne tomten er eiet. 1720 kvm.

Tomta er fellesareal. Sørleg orienter tomt med gode solforhold og nydeleg fjordutsikt. Tomta er opparbeida med bygningsmasse, pent opparbeida bakgård med steinheller og blomsterkasser. Asfaltert trafikk-/parkeringsareal og tilkomst til parkeringskjellar.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest av Volda kommune, datert 04.07.2014.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk. Vassboren golvvarme. - Varmepumpe som produserer varmtvatn/varme til den vassborne golvvarmen i leilegheita bidreg til energieffektiv oppvarming.

Energikarakter: C - Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 250 000,-

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

106 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
4 357 340,- Totalpris inkl. omkostninger

Felleskostnader
Kr. 3 825,- pr. mnd.

Felleskostnadar er inkludert vatn, avløp, brøyting, golvvarme, felles byggforsikring og reinhald, straum og vedlikehald i fellesområdet.

Kommunale avgifter
Kr. 11 668,- for 2026.

Kommunale avgifter gjeld eigedomsskatt. Vatn og avløp er inkludert i fellesutgiftene. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 041 809,-
Sekundær formuesverdi kr. 4 167 237,-
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

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

Sameiet
Hamna Panorama Sameige, Orgnr: 999 331 629
Forretningsfører: Reknehuset AS

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Venø Forsikringsmegling AS med politenr. 130882161.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensreglar ligg vedlagt i salsoppgåva.

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

Vei, vann og avløp
Eigedomen er tilknytt offentlig veg, vatn og avløp.

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

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

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

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

1915/900181-1/57 Rettighet tinglyst 04.12.1915
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE ELVERK
Org.nr: 971028912
LEIEAVTALE
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1923/900172-1/57 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 10.11.1923
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1930/900179-1/57 Rettighet tinglyst 06.03.1930
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE ELVERK
Org.nr: 971028912
LEIEAVTALE
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1930/900181-1/57 Rettighet tinglyst 06.03.1930
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE ELVERK
Org.nr: 971028912
LEIEAVTALE
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1930/900241-1/57 Rettighet tinglyst 06.03.1930
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE ELVERK
Org.nr: 971028912
LEIEAVTALE
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/643-1/57 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 01.03.1966
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/3058-1/57 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 08.06.1977
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/5410-1/57 Erklæring/avtale tinglyst 01.11.1983
Vedk. gjennomføring av reg.planen i hamnekvartalet
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/5412-1/57 Erklæring/avtale tinglyst 01.11.1983
Rettighetshaver
Volda kommune
Gjelder gjennomføring av reg.planen i hamnekvartalet
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/5413-1/57 Erklæring/avtale tinglyst 01.11.1983
Rettighetshaver
Volda kommune
Gjelder gjennomføring av reg. planen i hamnekvartalet
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/5414-1/57 Erklæring/avtale tinglyst 01.11.1983
Vedr. gjennomføring av reguleringsplanen i hamnekvartalet
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/6175-1/57 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 18.12.1989
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/920325-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 12.11.2007
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE
Org.nr: 939760946
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tiltilbakeskøyting til kommunen ved ubyggd tomt innan fristen til same pris.
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/920424-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 12.11.2007
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE
Org.nr: 939760946
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tiltilbakeskøyting til kommunen ved ubyggd tomt innan fristen til same pris.
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/920531-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 12.11.2007
Rettighetshaver:VOLDA KOMMUNE
Org.nr: 939760946
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tiltilbakeskøyting til kommunen ved ubyggd tomt innan fristen til same pris.
Overført fra: 1577-19/519
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/988435-1/200 Seksjonering tinglyst 28.11.2011
opprettet seksjoner:
snr: 6
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 106/1877

2013/798396-1/200 Bestemmelse om vannledn. tinglyst 20.09.2013
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:1
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:2
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:3
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:4
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:5
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:6
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:7
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:8
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:9
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:10
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:11
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:12
rettighetshaver:Knr:1577 Gnr:19 Bnr:519 Snr:13
Med flere bestemmelser

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

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

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

Dødsbo

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Budgivning

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

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Ottar Geir Bjørneset.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Snippa 11 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 19, bnr. 519, snr. 4 i Volda. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 196260157.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt: Provisjon: 1,5 % av salgssum Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva. Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva. Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva. Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

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

Snippa 11C

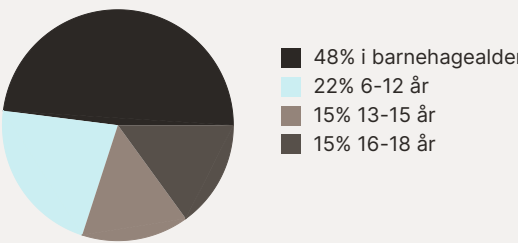
Offentlig transport

🚢	Volda ferjekai	3 min	🚶
Totalt 6 ulike linjer		0.2 km	
✈️	Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	7 min	🚶
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 13 min	🚶

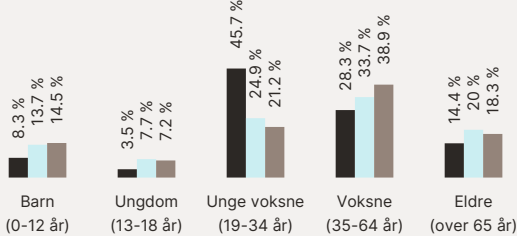
Skoler

Øyra skule (1-7 kl.)	11 min	🚶
379 elever, 27 klasser		
Bratteberg skule (1-7 kl.)	5 min	🚶
180 elever, 12 klasser		
Volda ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min	🚶
288 elever, 22 klasser		
Volda vidaregåande skule	12 min	🚶
490 elever, 19 klasser		
Ørsta vidaregåande skule	11 min	🚶
350 elever, 24 klasser		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Halkjelsvik	230	136
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

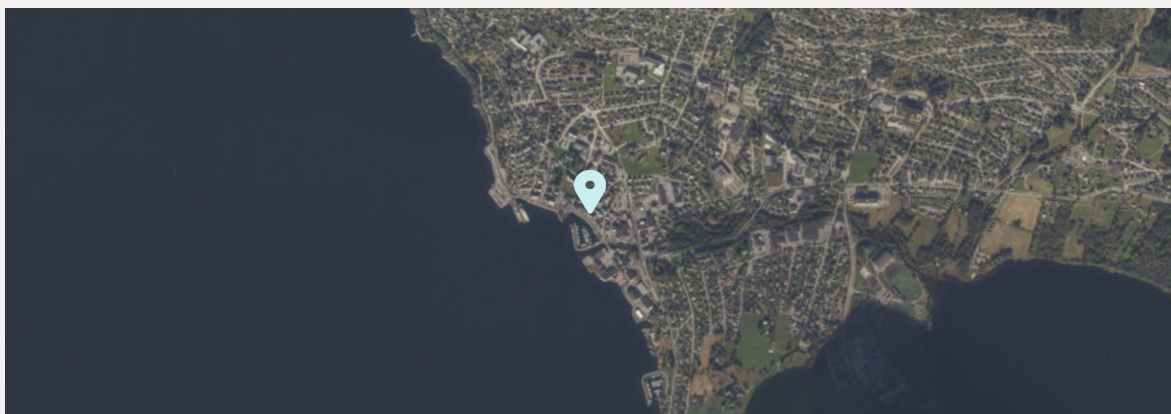
Øyra barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
56 barn	0.7 km	
Engeset barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
51 barn	0.9 km	
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...	15 min	🚶
29 barn	1.1 km	

Dagligvare

Bunnpris Volda	2 min	🚶
Søndagsåpent	0.2 km	
Coop Mega Volda	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	

Sport

⚽ Fotballhall Volda Stadion	9 min 🚶
Fotball	0.7 km
⚽ Volda ungdomsskule	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.8 km
🏊 Innersvingen avd. Volda	3 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Volda	5 min 🚶



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



Tilstandsrapport

Seksjon 4:
Snippa 11 C, 6100 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 19, bnr. 519, snr. 4

Markedsverdi
4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 Rapportdato: 14.07.2026 Oppdragsnr.: 14495-2029 Eiendomsverdi ref nr: XW7986
Autorisert foretak: Mulvik AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson Vår ref: Jan-Norvald Jønsson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Snippa 11 C, 6100 VOLDA
Gnr 19 - Bnr 519
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ligger på flatt terreng med antatt normalt faste løsmasser. Fundamenter av støpte betongsåler, grunnmur av betong. I u-etg. støpt betonggolv på grunn. Etasjeskiller av plasstøpt betong over garasje, betong hulledekk over 1.etg. trebjelkelag forøvrig. Yttervegger over grunnmur av isolert treverk, modulbygg. Yttertak av tre tekkt med papp og stål. Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass i trekarmen. Med utvendig markise, med fjernkontroll. Hoveddør på gateplan og dør fra trapperom/heisrom. Dør fra trappe-/heisrom, EI30, til åpen svalgang. Leilighetene har opplegg for telefon/internett, TV/kabel, porttelefon, brannalarmanlegg, og hele bygget er sprinklet. Fellesareal inkl. trapp og heis. Parkeringsplass nr. 22 og bod for seksjonen, totalt ca. 21 m².

Seksjon 4: - Byggeår: 2012

UTVENDIG
Innglasset vinterhage(BRAB) i leiligheten, fra stue. Fliser på gulv, skilt med skyvedør. Fransk balkongdør, rekkverkglass. Hoveddør på gateplan og dør fra trapperom/heisrom. Dør fra trappe-/heisrom, EI30, til åpen svalgang. Hoveddør til seksjon 3, tredør, malt, isolerglass og overbygd den er ikke brann/lyd. Franskbalkongdør, i tre, isolerglass. 2-delt balkong, malt, isolerglass, hagestue med franskbalkong. Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass i trekarmen. Med utvendig markise, med fjernkontroll. Dels rekkverkglass mot sør.

INNENDIG
Vegger forøvrig med tapet/malte plater. Himlinger med malte plater, downlights i noen rom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter ved vår befaring. Gulvflater forøvrig med vasket lys eikeparkett, vinterhage med flis. Innvendig har boligen malte glatte dører. Parkeringsplass nr. 22, ca. 16 m², og bod ca. 4,6m² for seksjonen. Elles felles trapperom og heis. Det er varmekabler i nedkjørsel til garasje.

VÅTROM
Utbygger/Handverker har ikke vedlagt dokumentasjon, i boligens FDV-dokumentasjon. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, som snart er 15 år, som handelsvare siden medio 1980. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvet er flislagt. Rommet har vannboren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Veggene har fliser. Taket er malt, med LED-downlights. Hvitglatt innredning med skålservant. Vegghengt klosett, mangler drenshull. Dusj på vegg. Dusjvegger med sokkel. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Hvit MDF profilert kjøkkeninnredning, overskap, og med ventilator. Integrert komfyr og micro. Keramisk platetopp. Integrert kjøle-/fryseskap med møbelfront. Integrert oppvaskemaskin med

møbelfront. Laminatbenkeplate. Komfyrvakt, dimbare spotter under overskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Brannutstyr m.m.: Brann og lydsille vegger/etasjeskille mot naboseksjon, og sjakter for teknisk rørføringer. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav. Det er ikke dokumentasjon i boligen ved befaring. Det er krav om brann sløkker(6 kg) og røykvarsler som er < 10 år.

VVS:
Det er avløpsrør av plast, og antatt soil gjennom brønnkonstruksjoner. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap. Varmt forbruksvann fra felles varmtvannstank. Ventilering ved hjelp av separat mekanisk balansert ventilasjon for hver leilighet. Separat kjøkkenventilator.

El-/Teleanlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400:2010 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon. Automatisk strømmåler montert 07.03.2018.

Varmer:
Vannbåren gulvvarme med individuell termostattstyring rom for rom, varmt forbruksvann fra felles tank.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	112 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

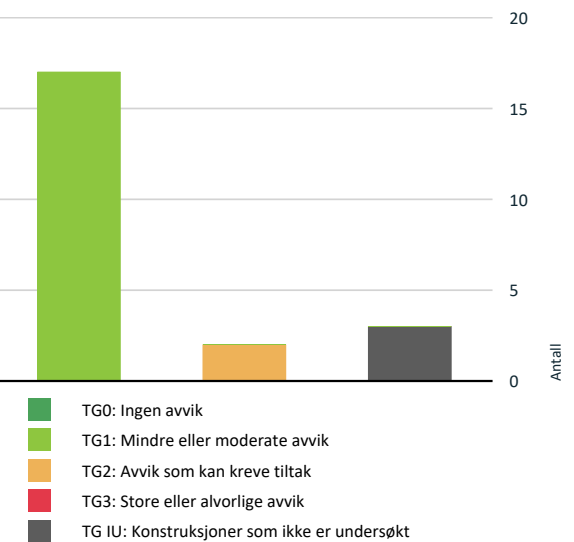
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Seksjon 4:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 4:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Innvendig > Fellesareal inkl. trapp og heis. [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
-  Våtrom > Seksjon 4 > Bad/vaskerom 8,3 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Våtrom > Seksjon 4 > Bad/vaskerom 8,3 m² > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > Seksjon 4 > Bad/vaskerom 8,3 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJON 4:



Byggeår

2012

Anvendelse

Bolig er fortiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset vinterhage(BRAB) i leiligheten, fra stue. Fliser på gulv, skilt med skyvedør. Fransk balkongdør, rekkverkglass.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør på gateplan og dør fra trapperom/heisrom. Dør fra trappe-/heisrom, EI30, til åpen svalgang. Hoveddør til seksjon 3, tredør, malt, isolerglass og overbygd den er ikke brann/lyd. Franskbalkongdør, i tre, isolerglass. 2-delt balkong, malt, isolerglass, hagestue med franskbalkong.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass i trekarmer. Med utvendig markise, med fjernkontroll. Dels rekkverkglass mot sør.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 1

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger forøvrig med tapet/malte plater. Himlinger med malte plater, downlights i noen rom.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter ved vår befaringsdato.

TG 1

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvflater forøvrig med vasket lys eikeparkett, vinterhage med flis.

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG IU

Fellesareal inkl. trapp og heis.

Beskrivelse
Parkeringsplass nr. 22, ca. 16 m², og bod ca. 4,6m² for seksjonen. Elles felles trapperom og heis. Det er varmekabler i nedkjørsel til garasje.



VÅTROM

SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 2

Dokumentasjon for våtrom

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 1

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, som snart er 15 år, som handelsvare siden medio 1980.

SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG IU

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er naboseksjoner, dobbel vegg med brannskille.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

Generell

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

SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 1

Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannboren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport



SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt, med LED-downlights.

SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Hvitglatt innredning med skålservant. Vegghengt klosett, mangler drenshull. Dusj på vegg. Dusjvegger med sokkel. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.

Tilstandsrapport



SEKSJON 4 > BAD/VASKEROM 8,3 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.



KJØKKEN

SEKSJON 4 > STUE/KJØKKEN 43,1 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Hvit MDF profilert kjøkkeninnredning, overskap, og med ventilator. Integrert komfyr og micro. Keramisk platetopp. Integrert kjøle-/fryseskap med møbelfront. Integrert oppvaskemaskin med møbelfront. Laminatbenkeplate. Komfyrvakt, dimbare spotter under skap.



SEKSJON 4 > STUE/KJØKKEN 43,1 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brann og lydsille vegger/etasjeskille mot naboeksjon, og sjakter for teknisk rørføringer. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav. Det er ikke dokumentasjon i boligen ved befaring.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

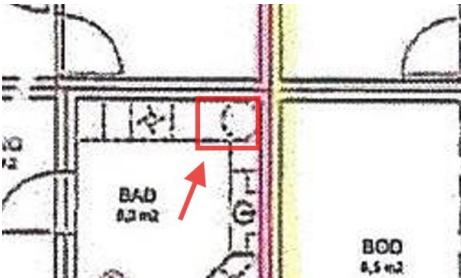
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Inne i sjakt er det utildekket isopor.



Brannsløkker > 10år



Sjakt plassering

⚠ TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

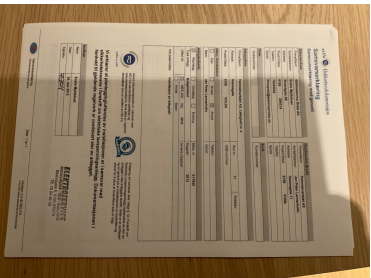
Det er avløpsrør av plast, og antatt soil gjennom brønnkonstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400:2010 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon. Automatisk strømmåler montert 07.03.2018. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.



Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering ved hjelp av separat mekanisk balansert ventilasjon for hver leilighet. Separat kjøkkenventilator.



⚠ TG III Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

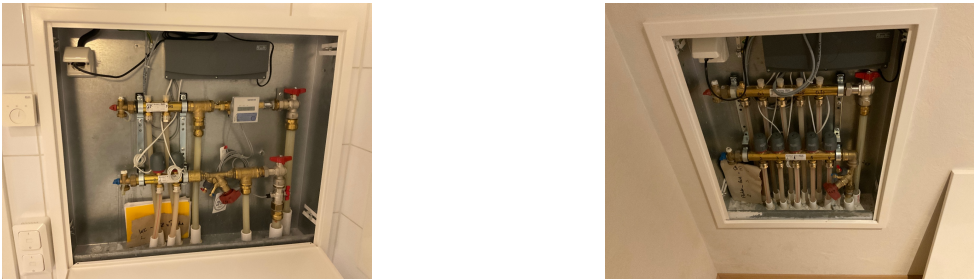
Tilstandsrapport

Varmt forbruksvann fra felles varmtvannstank.

TG 1

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren gulvvarme med individuell termostatsstyring rom for rom, varmt forbruksvann fra felles tank.



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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 112 m²/98 m² Seksjon 4:: Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, 2 Soverom, Innglasset balkong, Bod, Garasje Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 4 500 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 750 000 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 4 500 000 Konklusjon markedsverdi 4 500 000

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røysbakken 9 ,6100 VOLDA	93 m²	2009	2 sov	02-09-2025	3 900 000		4 200 000	43 750
2	Snippa 11E ,6100 VOLDA	88 m²	2012	1 sov	07-10-2025	3 750 000		3 700 000	42 045
3	Røysbakken 9 ,6100 VOLDA	95 m²	2009	3 sov	05-11-2024	4 200 000		4 200 000	42 000
4	Røysbakken 9 ,6100 VOLDA	118 m²	2009	3 sov	27-11-2024	5 190 000		4 900 000	41 525
5	Røysbakken 9 ,6100 VOLDA	91 m²	2009	3 sov	16-01-2025	4 090 000		3 900 000	41 053
6	Snippa 11A ,6100 VOLDA	98 m²	2012	3 sov	27-01-2026	3 950 000		3 925 000	40 051
7	Snippa 11A ,6100 VOLDA	98 m²	2012	3 sov	24-08-2023	4 085 000		3 850 000	39 286
8	Røysbakken 9 ,6100 VOLDA	92 m²	2009	3 sov	24-10-2022	3 500 000		3 500 000	38 043

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse	Kr.	2 000
Felleskostnader, kom.avg, renovasjon (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	42 408
Eiendomskatt	Kr.	11 668
Egne innvendige vedlikeholdskostnader	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger		
Seksjon 4:		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Seksjon 4:	Kr.	4 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 150 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

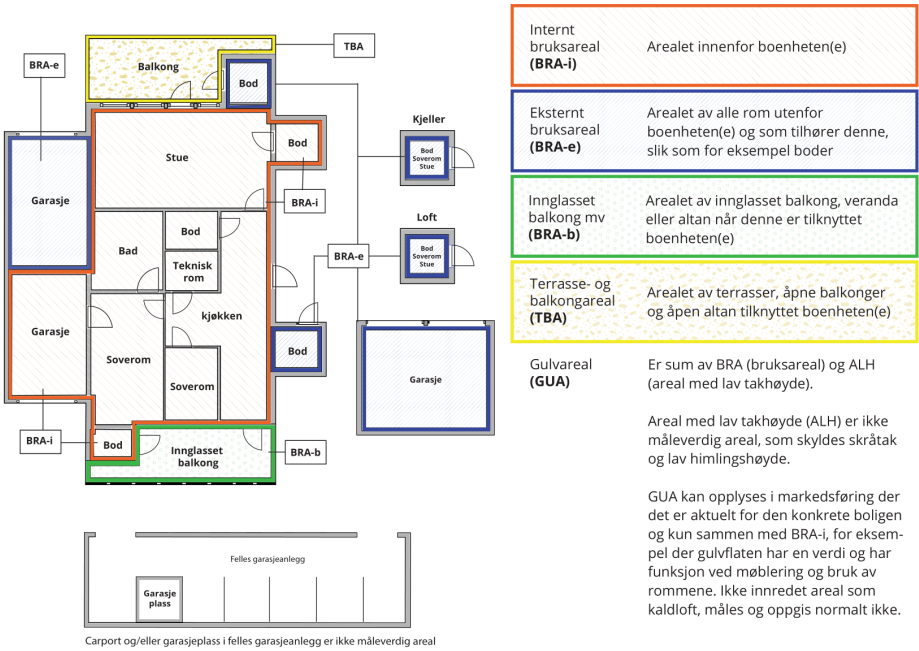
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 4:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Seksjon 4	98		9	107	
Kjeller Bod snr. 4		5		5	
SUM	98	5	9		
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon 4	Vindfang 3,0 m², stue/kjøkken 43,1 m², bad/vaskerom 8,3 m², gang m/omklingsrom 16,4 m², soverom 11,7 m², soverom 10,6 m²		Innglasset balkong 7,6 m²
Kjeller Bod snr. 4		Bod ca. 4,7 m², garasje ca. 16,0 m²	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Geir Bjørneset	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	519		4	1720 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet
Adresse							
Snippa 11 C							
Hjemmelshaver							
Bjørneset, Ottar Geir (dødsbo)							
Boligselskap							
Hamna Panorama							
Sameige 999331629							
Eierandel							
107 / 1877							
Forretningsfører							
Ola Kjell Krumsvik							
Organisasjonsnr							
999331629							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i "Hamna Panorama" i Volda sentrum, et relativt nyoppført kombinert bolig- og forretningskompleks. Kort gangavstand til handels- og servicetilbudet i Volda sentrum. Volda sentrum har god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen direkte fra offentlige gater, med biloppstillingsplasser i kjeller. Innkjørsel fra kommunal gate, til parkeringskjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Hamnekvartalet, Ikraftredelsesdato: 04.02.2010,

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fortau mot gate og fellesarealer med asfalt og belegningsstein (noen løse). Sentrumstomt som er så å si helt utbygd.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikraftredelsesdato12.08.2021, Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Bebyggelsen

Eierseksjonen består av leilighet i 2. etasje med tilhørende parkeringsplass og bod i kjeller. Eierseksjonen har moderne bygningsmessig standard inkl. tekniske anlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.06.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.06.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.06.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.2026	Plan skisser	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prislister.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Egenerklæring

Snippa 11 C, 6100 VOLDA

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Snippa 11 C

Snippa 11 C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mars 2018

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

Bjorneset, Geir

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 21988606

Egenerklæringsskjema

Name

Geir Bjørneset

Date

2026-07-15

Identification



Geir Bjørneset



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

HUSORDENSREGLAR

for

Sameiet Hamna Panorama

INNHALD:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg	s	2
2.	Bruk av bustad	s.	3
3.	Dyrehald	s.	3
4.	Boss og dugnad	s.	3
5.	Parkering	s.	4
6.	Ansvar	s.	4
7.	Diverse	s.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Den enkelte sameigar har plikt til å vise rimeleg omsyn til sameiet som fellesskap og til den enkelte av dei andre sameigarane ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Køyretøy, sykklar, barnevogner og andre gjenstandar skal ikkje plasserast på fellesareal til hinder for alminneleg ferdsel eller vanleg bruk.
- 1.3 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknande utvendige installasjonar på bygningar eller fellesanlegg kan berre settast opp etter skriftleg godkjenning fra styret.
- 1.4 Alle typer utvendige bygningsmessige endringar kan berre skje etter skriftlig samtykke frå styret. Ein føreset i tillegg at den enkelte sameigar sjølv tek ansvar for å innhente naudsynte offentlege løyver.
- 1.5 All planting på eller anna endring eller permanent bruk av fellesareal kan berre skje etter skriftleg godkjenning av styret.
- 1.6 Tilgrising av sameiet sine fellesareal skal ikkje skje.
- 1.7 Bebuar pliktar å halde orden i egne buder og garasje. Det er ikkje tillate å bruke open eld i budene..

2 BRUK AV BUSTAD

- 2.1 Einkvar pliktar å sjå til at bustaden blir brukt slik at det ikkje oppstår ulemper eller ubehag for andre bebuarar.
- 2.2 Det må takast rimeleg omsyn til det alminnelege behov for kvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminneleg nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det takast særleg omsyn ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrument. Ein må unngå støy som t.d. høgrøysta sang og musikk. Spesielt sjenerande støy som banking, boring og snekring bør unngåast etter kl. 21.00.
- 2.3 Ved større samkomer og gjennomføring av særleg støyande arbeid bør naboar bli varsla i god tid på førehand.
- 2.4 Vis omsyn til dei som bur under deg ved rengjering, teppebanking, eventuelt snømåking og liknande.
- 2.5 Alle bustader krev tilsyn på ein slik måte at vatn og ledningar ikke frys. Uvedkomande ting må ikkje kastas i klosetta.

3 DYREHALD

- 3.1 Det er generelt forbod mot dyrehald, men brukar av seksjonen kan halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei øvrige brukarane av eigendomen.
- 3.2 Dyr skal alltid førast i band eller haldast i bur på sameiget sitt område av ansvarleg person.

4 BOSS OG DUGNAD

- 4.1 Bosset skal berre kastast i oppsette bossdunkar, som skal nyttast kun til hushaldningsavfall. Kildesortering av boss skjer i samsvar med Reinholdswerket sine reglar. Bossposar skal knytast saman. Anna og større avfall som ikkje kan betegnast som hushaldningsavfall, må fraktast bort av den enkelte bebuar.
- 4.2 Det kan haldast inntil 2 dugnader i sameiget kvart år, ein om våren, og ein om hausten, desse skal vedtakast av styret. Innkalling til dugnad skal skje med minst to vekers skriftleg varsel til sameigarane.

Fråvær frå dugnad kan medføre plikt til å betale eit gebyr med eit beløp som blir fastsett av styret. Ved utleige av bueinig skal det kontraktfestast med leigetakar at ho/han pliktar å delta på dugnader i sameiget.

5 PARKERING

- 5.1 Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg.
- 5.2 Fjerning av køyretøy/gjenstandar

Dersom eit kjøretøy som er plassert uloveleg skal fjernast frå sameiget sitt areale, vil ein bruke følgjande framgangsmåte:

- 1: Varsel om at det er ynskje om å fjerne køyretøyet blir hengt opp på køyretøyet og oppslagstavler, der desse finns.
- 2: Dersom køyretøyet ikkje er fjerna innan 1 veke, kan styret rekvirere borttauing for den enkelte eigars risiko og rekning.

6 ANSVAR

- 6.1 Sameigaren er ansvarleg for at husordensreglane vert haldne av sin husstand og andre som sameigaren svarar for.
- 6.2 Sameigaren er erstatningspliktig for eikvar skade som måtte oppstå som fylgje av brot på husordensreglane eller mangel på aktsemd.

7 DIVERSE

- 7.1 Meldingar fra styret eller vaktmeister til sameigarane, skal enten skje gjennom brev eller e-post til den enkelte sameigar eller som oppslag på oppslagstavle eller på ein på førehand avtalt plass.
- 7.2 Alle saker som ein ynskjer at styret skal handsame skal leverast skriftleg, og skal vere underteikna av den sameigaren som står for klaga.. Anonyme meldingar blir ikkje handsama.
- 7.3 Eventuelle klager på andre sameigarar for brot på husordensreglane skal i ein i utgangspunktet prøve å ta opp direkte med den det gjeld, og prøve å løyse saka på best mogeleg måte, før styret blir kontakta.
- 7.4 Som husordensreglar gjelder også dei oppslag og særskilde instruksar som er gjevne av styret.

VEDTEKTER FOR

Hamna Panorama Sameige

Jf. vedtak i konstituerande sameigemøte 19.11.2012,
seinare endra 11.03.2013, og 28.05.2020.

Vedtatt i årsmøte
28.05.2020

med heimel i lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr.65

1. NAMN OG FØREMÅL

Namnet til sameiget er Hamna Panorama Sameige, gardsnummer 19, bruksnummer 519 i Volda kommune.

Sameiget omfattar 12 bustadseksjonar og ein næringsseksjon i samsvar med oppdelingskrav tinglyst 28.11.2011.

Alle seksjonane skal vere medlem av sameiget, og seksjonane kan ikkje skiljast frå å delta i sameiget.

2. RÅDERETT OVER SEKSJONANE

2.1. Tomt og bygning

Seksjonseigarane eig saman bygning og tomt i eigarseksjonssameiget.

Eigarane har einerett til å bruke ei bestemt brukseining i eigedomen. Seksjonen kan ikkje skiljast ut frå sameiget. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som viser kor stor del av sameiget den enkelte seksjonseigaren eig.

Bustadseksjonane kan berre nyttast til bustadføremål, og slik at dette ikkje er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

Fellesareal er tomta og alle delar av bygning som etter seksjoneringa ikkje høyrer til brukseiningane.

2.2. Å eige fleire bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på annan måte bli eigar av fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

2.2.1. Eigarskiftegebyr

For arbeid knytt til eigarskifte skal sameiget ha eit vederlag på fire gonger rettsgebyret (4R) frå den som sel seksjonen.

2.3. Rettsleg disposisjonsrett for seksjonseigaren

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene.

Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også leggje servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar som hefte på seksjonen. Han kan også gjere andre rettslege disposisjonar over seksjonen

Styret i sameiget skal ha melding om alle overdragingar og leigeforhold.

Stat og kommune kan til saman gjere seg til eigar av inntil ti prosent, men likevel minst éin bustadseksjon. Reglane i eigarseksjonslova § 24 skal brukast.

2.4. Rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke si brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til slikt som dei er laga for eller vanlegvis blir brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Dersom sameigemøtet ikkje har gjort vedtak om bruken, avgjer styret korleis fellesareala skal brukast. Sameigemøtet kan vedta og endre ordensreglar med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei ordensreglane som gjeld til kvar tid.

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret leggje inn ladepunkt med måling av forbruk for el-bil og ladbare hybridar for eigen kostnad, knytt til ein parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar blir påførte skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet. Ei endring av bruksføremålet krev reseksjonering.

Seksjonseigarar har einerett utan tidsavgrensing til buer og parkeringsplass som dei har kjøpt.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret gjennomføre tiltak på fellesareala som er nødvendige på grunn av nedsett funksjonsevne hos seksjonseigaren eller medlemmer av husstanden hans. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

2.6. Dyrehald

Dyrehald er tillate. Dyrehaldet må ikkje vere til sjenanse for dei som elles bruker eigedomen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eigedomen som ikkje knytter seg til den enkelte brukseining/seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken. Dersom særlege grunnar talar for det, kan kostnadene fordelast

etter nytten for den enkelte brukseininga eller etter forbruk.

For å dekkje sin del av felleskostnadene, skal kvar seksjonseigar betale ein akonto-sum som blir fastsett av styret, eller av seksjonseigarane på sameigemøtet.

Dersom sameigemøtet har vedtatt å setje av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre fellestiltak på eigedomen, kan akonto-summen også dekkje dette. Endring av akonto-summen skal varslast minst éin månad før iverksetjing.

4. PANTERETT FOR FORPLIKTINGANE TIL SEKSJONSEIGAREN

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet, jf. eigarseksjonslova § 31. For kvar brukseining kan pantekravet ikkje vere høgare enn to gonger det som er grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet ein vedtar å gjennomføre tvangsdekking. Panteretten gjeld også krav som skulle vore betalt etter at det har kome inn krav til namsmannen om tvangsdekking.

5. VEDLIKEHALD

5.1. Plikt til å halde brukseininga ved like

Seksjonseigaren skal halde brukseininga ved like slik at det ikkje kjem skade på fellesareala og andre brukseiningar, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta gjeld også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigaren har såleis plikt til å halde ved like slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vassklosett, varmtvasstank, badekar og vaskar.
- c) apparat, t.d. brannsløkkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) rør, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vindaug og ytterdører

Seksjonseigaren skal halde våtrom ved like så det ikkje oppstår lekkasjar.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrør opne fram til fellesleidninga. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta gjeld også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde leddet, men ikkje utskifting av sluk, vindaug og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta gjeld ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta gjeld innvendige vass- og avløpsleidningar så langt dei er synlege i eller lett tilgjengelege frå brukseininga. Plikta gjeld ikkje dersom dei er bygde inn i etasjeskiljarar og andre berande konstruksjonar, eller viss dei også blir nytta av andre brukseiningar. Innkassing og andre hindringar som er utførte av noverande eller tidlegare sameigar, fritenk ikkje for vedlikehaldsplikt.

Vedlikehaldsplikta gjeld også utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som kjem av uvêr, innbrot eller hærverk.

Seksjonseigaren er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbode brannvernutstyr, at det fungerer og er i føreskriven stand.

Seksjonseigaren er ansvarleg for å halde brukseininga oppvarma, slik at rør ikkje frys.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne føresegna. Denne plikta gjeld jamvel om vedlikehaldet skulle ha vore gjort av den tidlegare seksjonseigaren.

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta si, skal erstatte tap som andre seksjonseigarar får av det, jf. eigarseksjonslova § 34.

Skadar som ein seksjonseigar er erstatningsansvarleg for, skal betalast over hans forsikring så langt den rekk, inkludert mogeleg eigendel, før ein bruker forsikringa til sameiget. Dersom ein bruker forsikringa til sameiget, skal den som er erstatningsansvarleg, betale eigendelen på forsikringa. Regelen gjeld også når skaden har si årsak i nokon i husstanden til seksjonseigaren eller nokon som han har gitt tilgjenge til eigedomen eller overlate seksjonen sin til.

5.2. Plikta som sameiget har til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningane og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal gjerast slik at ein førebyggjer skadar på fellesareala og dei enkelte brukseiningane, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta gjeld alt som ikkje kjem inn under vedlikehaldsplikta til den enkelte seksjonseigaren etter 5.1. Vedlikehaldsplikta gjeld også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikehaldsplikta gjeld også felles installasjonar som går gjennom fleire brukseiningar, slik som rør, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje fører til vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gi sameiget tilgjenge til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktumet. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal varslast i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje fører til unødige ulemper for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta si, skal det erstatte tap som seksjonseigarane får av dette ved skadar på brukseiningane, jf. eigarseksjonslova § 35.

5.3. Utbetringar og endringar på bygningane

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande skal gjerast etter ein samla plan som sameigemøtet har vedtatt. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må det berre gjerast etter at styret på førehand har godkjent det.

Før sameigemøtet har gitt samtykke, må ein ikkje setje i gang med tilbygg, påbygg og andre endringar av bygning som krev slikt samtykke etter punkt 7.10 i vedtektene og etter eigarseksjonslova. Dette gjeld også om offentleg bygningsmakt har gitt løyve til å setje i gang. Før ein kan sende søknad eller byggjemelding til offentlege etatar, må godkjenning frå styret ligge føre.

6. MISLEGHALD

6.1. Pålegg om å selje seksjonen

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring mislegheld pliktene sine på vesentleg måte, kan styret gi vedkomande påbod om å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38. Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gir styret rett til å krevje at seksjonen blir seld.

6.2. Fråviking av brukseininga (utkastning)

Dersom åtferda til seksjonseigaren fører til fare for øydelegging eller vesentleg verditap av eigedomen, eller åtferda er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, kan styret krevje fråviking av brukseininga etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39

7. SAMEIGEMØTET

7.1. Myndet til sameigemøtet. Mindretalsvern.

Sameigemøtet er øvste styresmakta i sameiget. Eit fleirtal på sameigemøtet kan ikkje gjere vedtak som kan gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel som går ut over andre seksjonseigarar.

7.2 Ordinært sameigemøte

Ordinært sameigemøte skal haldast kvart år før utgangen av april. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein vil at årsmøtet skal behandle.

7.3. Ekstraordinært sameigemøte

Ekstraordinært sameigemøte skal haldast når styret finn det nødvendig eller når minst to seksjonseigarar krev det. Dei må samstundes opplyse om kva saker dei vil at møtet skal behandle.

7.4. Innkalling til sameigemøte

Styret kallar inn til sameigemøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Til ekstraordinært sameigemøte kan styret om nødvendig kalle inn med

kortare varsel, men minst tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg; på papir eller elektronisk.

Innkallinga skal vise tydeleg dei sakene sameigemøtet skal behandle. Skal sameigemøtet kunne behandle framlegg som etter lova eller vedtektene krev vedtak med to tredels fleirtal, må hovudinnhaldet gjerast kjent i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer å ta opp i det ordinære sameigemøte, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2. i vedtektene.

7.5. Saker som sameigemøtet skal behandle

Sameigemøtet skal behandle dei sakene som er melde i innkallinga til møtet.

Det ordinære sameigemøtet skal, enten det er meldt eller ikkje, behandle

- a) rekneskapen frå styret for førre kalenderåret og eventuelt godkjenne han
- b) val av styremedlemer
- c) val av internrevisor

Seinast ei veke før ordinært sameigemøte skal rekneskap og revisjonsmelding sendast ut til alle seksjonseigarar med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

7.6. Saker som sameigemøtet kan behandle

Bortsett frå saker som ordinært sameigemøte skal behandle etter 7.5. andre leddet, kan sameigemøtet berre gjere vedtak i saker som er melde i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på sameigemøtet og stemmer for det, kan sameigemøtet også gjere vedtak i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar ikkje styret i å kalle inn til nytt sameigemøte for å avgjere framlegg som er sette fram i møtet.

7.7. Kven som kan ta del på sameigemøtet

Alle seksjonseigarane har rett til å ta del på sameigemøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller ein annan medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å vere til stades og til å uttale seg. Leigar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på sameigemøtet og til uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades med mindre det er innlysande unødige eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgivar til årsmøtet. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillet det. Fullmakta kan ikkje angi kva fullmektigen skal stemme.

7.8. Leing av sameigemøtet

Styreleiaren leier sameigemøtet med mindre sameigemøtet vel ein annan møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å vere seksjonseigar.

7.9. Fleirtalskrav ved ulike avgjerder på sameigemøtet. Særlege avgrensingar av styringsmakta til sameigemøtet.

Vanleg fleirtal:

Sameigemøtet gjer vedtak med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsette i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsetje strengare fleirtalskrav enn det som er fastsett i lova.

To tredels fleirtal:

Det krevst eit fleirtal på minst to tredelar av dei avgitte stemmene på sameigemøtet for å gjere vedtak om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som gjeld meir enn vanleg forvaltning og vedlikehald.
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som seksjonseigarane eig eller skal eige i fellesskap. Det gjeld også andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning.
- d) samtykke til at føremålet for ei eller fleire brukseiningar blir endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt.
- e) samtykke til resekjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre leddet andre punktumet.
- f) endring av vedtektene med mindre lova set strengare krav.

7.10. Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene på sameigemøtet gjer ein vedtak om tiltak som heng saman med bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, og som gjeld meir enn vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene. Dersom prosenten er høgare enn fem, krevst det eit fleirtal på minst to tredelar av dei avgitte stemmene på sameigemøtet.

Dersom tiltak etter første leddet fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda, kan ein berre gjennomføre tiltaket dersom desse seksjonseigarane uttrykkjeleg seier seg samde.

7.11. Vedtak som krev at alle seksjonseigarane er samde

På sameigemøtet eller på eit anna tidspunkt må alle seksjonseigarane uttrykkjeleg seie seg samde dersom sameiget skal kunne gjere vedtak om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen.
- b) oppløysing av sameiget.
- c) tiltak som fører til ei vesentleg endring av karakteren til sameiget.
- d) tiltak som går ut over bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, uavhengig av kor stor kostnad tiltaket fører med seg, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket fører med seg for dei enkelte seksjonseigarane.

7.12. Utrekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på sameigemøtet

På sameigemøtet har kvar seksjon éi stemme.

Når ein tel opp stemmene, reknar ein blanke stemmer som ikkje avgitte. Står stemmene likt, har framlegget falle.

7.13. Protokoll frå sameigemøtet

Møteleiaren har ansvar for at det blir ført protokoll over alle sakene som er behandla, og over alle vedtaka som er gjorde på sameigemøtet. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst éin seksjonseigar som sameigemøtet peikar ut mellom dei som er til stades. Protokollen skal til kvar tid vere tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representerte ved fullmektig. Protokollen kan også innehalde referat av innlegga på sameigemøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld, bør det gjerast greie for kven som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan ta del i ei avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller mot personar som står ein nær.
- b) ansvar som ein sjølv eller personar som står ein nær, har overfor sameiget.
- c) eit søksmål mot andre eller det ansvaret andre har overfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stride mot interessene til sameiget.
- d) pålegg eller krav etter eigarseksjonslova § 38 (pålegg om sal) og § 39 (utkastning) som er retta mot ein sjølv eller personar som står ein nær.

Dette gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha eit styre. Samansetjing av styret

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha minst tre og høgst fem medlemmer. Det skal veljast éin varamedlem.

8.2. Val av styret, tenestetid og vederlag

Sameigemøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

Styremedlemene gjer teneste i to år dersom ikkje sameigemøtet har fastsett noko anna. Sameigemøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemene.

8.3. Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret møtest så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman.

Styreleiaren skal leie styremøtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemene er til stades.

Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjer stemma til møteleiaren utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredel av alle styremedlemene.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemene skal underteikne protokollen. Protokollen skal vise tid og stad for møtet, kven som tok del, kven som var møteleiar, kva saker som vart tatt opp, kva som vart vedtatt, og kven som eventuelt stemte mot vedtaka.

Den enkelte seksjonseigaren har ikkje krav på å gå gjennom protokollen.

8.4. Oppgåvene til styret

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedommen og elles syte for forvaltninga av alt som gjeld sameiget, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameigemøtet.

8.5. Vedtaksmakta til styret. Mindretalsvern

Styret skal gjere alle vedtak som ikkje lov eller vedtekt legg til andre organ. Slike vedtak som sameigemøtet kan gjere med vanleg fleirtal, kan også styret gjere om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller sameigemøtevedtak i det enkelte tilfellet.

Styret kan ikkje gjere vedtak eller handle på ein måte som kan gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel som går ut over andre seksjonseigarar.

8.6. Inhabilitet

Ein styremedlem kan ikkje vere med å behandle eller avgjere ei sak der medlemmen sjølv eller personar som står han nær, har ei personleg eller økonomisk særinteresse.

8.7. Representasjonsretten og ansvaret til styret

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med underskrifta si i saker som gjeld felles rettar og plikter for seksjonseigarane. Dette omfattar å gjennomføre vedtak frå sameigemøtet eller styret, og rettar og plikter som elles gjeld fellesareal og fast eigedom. Styret kan også gjere gjeldande krav som seksjonseigarane har mot utbyggjaren dersom kravet knyter seg til at fellesareala har manglar eller blir forseinka ferdigstilte.

Signatur: to styremedlemer i fellesskap

Prokura: styret kan gi prokura

9. FORRETNINGSFØRAR

9.1. Tilsetjing eller engasjement av forretningsfører

Med vanleg fleirtal kan sameigemøtet vedta at sameiget skal ha ein forretningsfører.

Styret har til oppgåve å tilsetje eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruks for dei, fastsetje løna eller godtgjersla deira, føre tilsyn med at dei fyller pliktene sine, og å avslutte engasjementet.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald kan forretningsføraren representere sameigarane.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføraren kan ikkje vere med å behandle eller avgjere ei sak der forretningsføraren sjølv eller personar som står han nær, har ei framståande personleg eller økonomisk særinteresse.

10. REKNESKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre rekneskap

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Styret skal leggje fram rekneskapen for det førre kalenderåret på det ordinære sameigemøtet.

Styret syter for at det blir ført rekneskap og utarbeidd årsrekneskap i samsvar med reglane som er gitt i eller med heimel i rekneskapslova.

10.2. Revisor

Sameiget skal ha internrevisor.

Sameigemøtet vel internrevisor. Internrevisor skal veljast blant seksjonseigarane. Internrevisor skal ha funksjonstid på eit år.

11. FORHOLDET TIL «LOV OM EIERSEKSJONER»

Dersom ikkje anna følgjer av desse vedtektene, gjeld reglane i «Lov om eierseksjoner» av 16. juni 2017 nr.65



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 196260157
Adresse: Snippa 11 C, 6100 VOLDA
Betegnelse: GNR 19, BNR 519, snr 4 i Volda kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver** .

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

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

NAVN 1: . PERSONNR: .

NAVN 2: . PERSONNR: .

ADR: . POSTNR/STED: .

E-POST 1: . MOBIL 1: .

E-POST 2: . MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: . UNDERSKRIFT: .

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

