Håmyra 2 C

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Håmyra 2 C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Planskisser

44

Om eigedomen

51

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Håmyra 2 C

Ei lys og stilfull endeleilegheit i solrikt område med flott utsikt. Attraktiv beliggenheit rett ved flott tur- og friluftsområde, og gangavstand til barnehage, alle skuletilbod, høgskulen og sjukehuset.

Leilegheita held fin standard og framstår som særs moderne og tiltalande.

Gode kvalitetar med god takhøgde, store vindauge, downlights i fleire rom, pene slette overflater og moderne fargeval.

Leilegheita har fin planløysing og inneheld:
Lys entré, delikat bad, fire soverom, pent kjøkken og luftig stove med fin utsikt og utgang til solrik terrasse. Parkering i carport og trinnfri tilkomst.

Triveleg bumiljø og fellesområde med fine sitjeplassar, bålplass og leikeplass for dei minste.

Velkomen til visning!

Håmyra 2 C

Prisantydning	3 790 000
Totalpris	3 892 565
Bruksareal	113 m²
BRA-I	113 m²
TBA	7 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Leilegheit
Byggeår	2019



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

+47 975 15 940

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklar MNEF

+47 473 08 726

emilie@kragseteigedom.no

& KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Ei lys, stilfull og moderne leilegheit over to plan

Stilfull og tiltalande endeleilegheit med fine kvalitetar, triveleg bumiljø og flott nærleik til tur- og friområde.

Lyse overflater, mønt himling og store vindauge gjev ei luftig og god atmosfære og ei god romkjensle.

Leilegheita held fin standard og framstår som lys og moderne.







Roleg
og triveleg
bustadområde

Leilegheita er fint beliggande nedst i Håmyra,
eit roleg og triveleg bustadområde med flott utsikt over Volda.

Bustaden har solrik beliggenheit og kort gangavstand til skular,
barnehagar, sjukehuset og høgskulen.

Bustaden ligg i andre høgda med trappefri tilkomst.

Nærområdet byr på flotte turmoglegheiter for både store og små.

Her kan ein ta på fjellskoa og gå rett til fjells frå eiga inngangsdør!







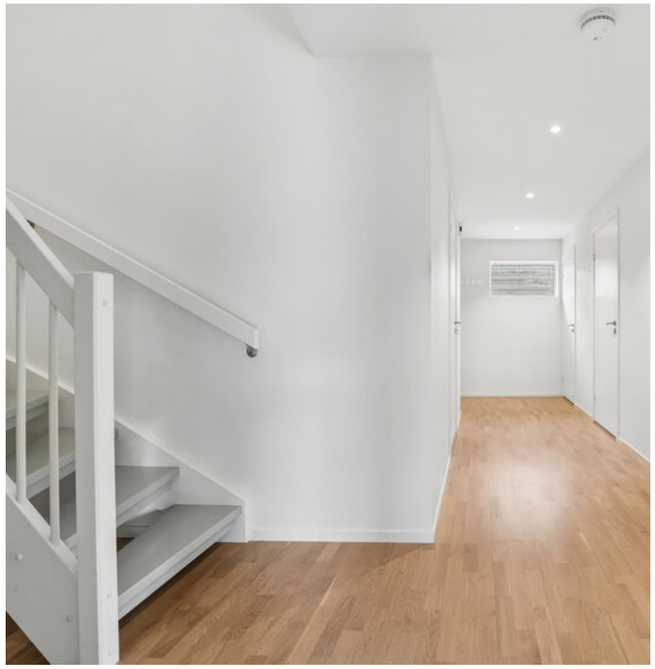
Eit triveleg bumiljø og fellesområde med fine sitjeplassar, bålplass og leikeplass for dei minste



Lys og innbydande entré med god plass til ytterjakker og sko



Triveleg og lys gang som knyt saman romma i fyrste etasje, med direkte tilgang til både stove, bad og soverom



Velkomen inn!



Kjøkken og stove er i open løysing. Eit flott allrom som gir ei god ramme for eit godt kvardagsliv







Store vindaugsflater som gjev fint lysinnslepp og flott utsikt mot nærområdet, fjorden og fjella ikring

Lys og luftig stove

Tiltalande stove med store vindaugsflater som slepp inn mykje lys og gjev flott utsyn mot fjord og fjell.

Mønt himling er med på å skape ei luftig og god romskjensle til opphaldsrommet.

Downlights i himling bidreg til god og behageleg belysning.

Moderne vedomn gjev god og lun varme til bustaden. Perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar.







Dei lyse og nøytrale overflatene gjev ei herleg romkjensle og gjer det lett å tilpasse bustaden til akkurat din stil og smak



Den gode takhøgda og dei mange vindauga gjev ei god romkjensle til opphaldsrommet

Eit flott samlingspunkt i bustaden

Kjøkkenet er opent og romsleg, med god plass til å samlast til felles matlaging, gode middagar, lekselesing og hyggjelege samtalar i godt lag.

Integrerte kvitevarer med: kjøl/fryseskap, steikeomn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Møbelfront på kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin gjev eit stilreint uttrykk.

Innreiinga har mørke glatte frontar som vert ein fin kontrast til dei lyse overflatene i leilegheita.

Samle familie og vener til god mat og seine kvelder rundt spisebordet - her har du plass til stort bord.













Eit stilfullt kjøkken
som står godt til
resten av bustaden



Utgang til fin solrik terrasse

Frå kjøkkenet er det direkte utgang til dels overbygd terrasse.

Terrassen er solrik og med flott utsikt mot fjord og fjell.

Her er det god plass til sitjegruppe - den perfekte staden
å nyte ein sein frukost eller ein god kaffikopp.







Bustaden har eit stilfullt bad med delikat fargeval

Pent og behageleg bad

Badet er fint plassert i nærleik til soveromma i etasjen.

Store fliser i tidsriktig fargeval gjev eit stifullt uttrykk til baderommet.

Speilskap er praktisk og gjev god plass til det ein brukar dagleg

Dusjhjørne med innfellbare glasdører er moderne og
frigjer golvplass når dusjen ikkje er i bruk.













Bustaden
inneheld fire gode
soverom

Lyse og gode soverom

Tre av soveromma ligg fint samla i fyrste etasje,
rett ved badet - praktisk og familievenleg.

Skyvedørdsgarderobe på alle soverom i fyrste etasje
gjev god plass til oppbevaring av klede og tilbehøyr.

Hovudsoverommet har god plass til dobbeltseng og variert møblement.

Soverommet i andre etasje er romsleg med fint gjennomgåande lys.
Gjesterom, heimekontor, loftstove eller eiga sone for ungdomen i
bustaden? Her er det mange moglegheiter.













Her er det godt med plass til praktiske løysingar og mykje oppbevaring

Andre etasje
inneheld:
Gang, soverom og
romsleg bod

Lett trappefri tilkomst

Bustaden har enkel trappefri tilkomst med gangbru
mellom carport og bod til inngangspartiet.

Praktisk utvendig bod i fellesanlegg med god plass til oppbevaring.

Parkering i carport i fellesanlegg. Det er montert el-bil ladar.









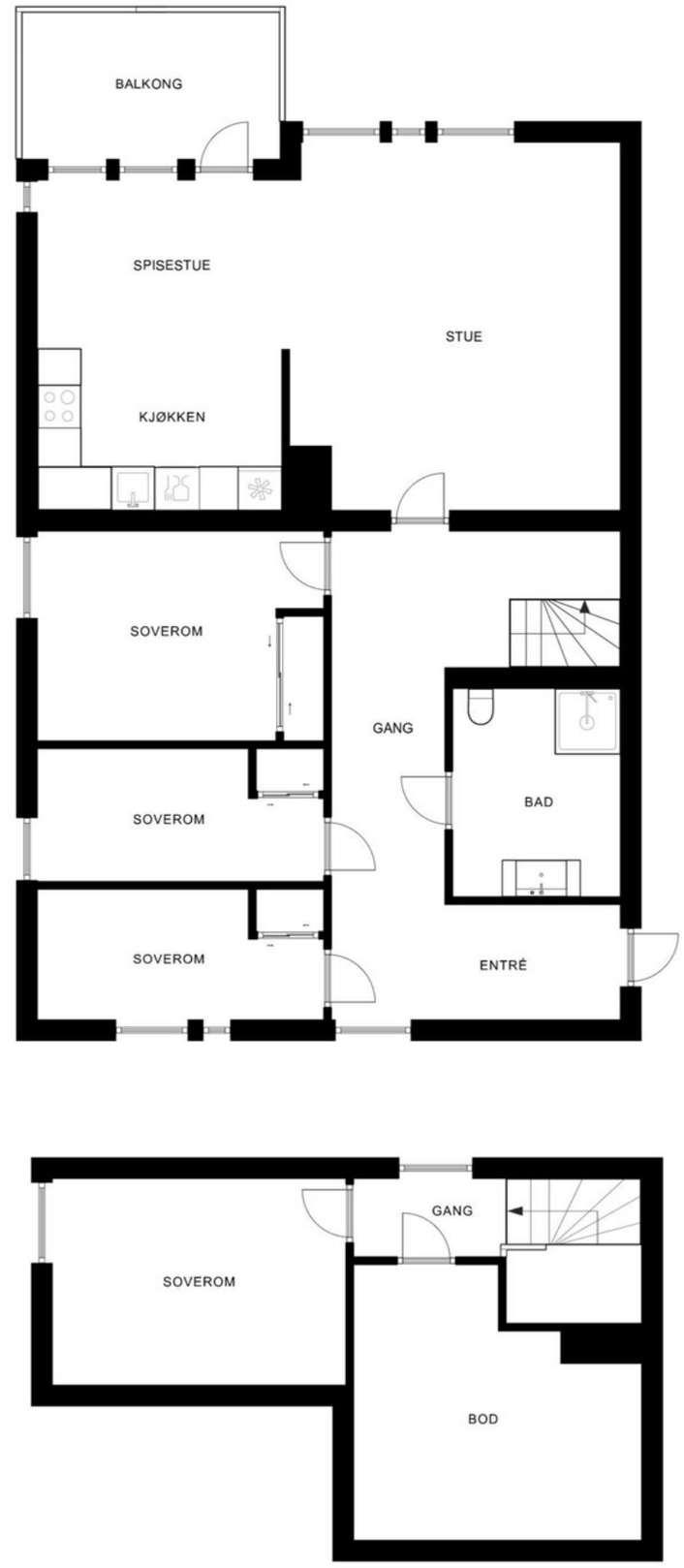




Velkomen til visning!



Planskisser



Om eigedomen

Innhald
Ei lys, stilfull og moderne endeleilegheit med gode bukvalitetar, fint beliggande nedst i Håmyra. Triveleg bumiljø og fellesområde med fine sitjeplassar, bålplass og leikeplass for dei minste. Nærområdet byr på flotte turmoglegheiter for både store og små, med fint natur- og friområde i umiddelbar nærleik. Gangavstand til barnehage, alle skuletilbod, høgskulen og sjukehuset.

Bustaden ligg i andre høgda, er over to plan og inneheld:
Fyrste etasje:
Innbydande entrè, pent bad, tre gode soverom, luftig og lys stove og kjøkken med utgang til solrik terrasse.

Andre etasje:
Gang m/trapp, lyst og godt soverom og romsleg bod med plass til praktiske løysingar og mykje oppbevaring,

Carport:
Parkering i carport i fellesanlegg.
El-bil ladar.

Sportsbod:
Praktisk utvendig bod i fellesanlegg med god plass til oppbevaring.

Standard
Stilfull og tiltalande leilegheit med fine kvalitetar, triveleg bumiljø og flott nærleik til tur- og friområde. Lyse overflater, mønt himling og store vindauge gjev ei luftig og god atmosfære og ei god romkjensle. Leilegheita held fin standard og framstår som lys og moderne.
Triveleg bumiljø og fellesområde med fine sitjeplassar, bålplass og leikeplass for dei minste. Nærområdet byr på flotte turmoglegheiter for både store og små, med fint natur- og friområde i umiddelbar nærleik.

Stove:
Lys og tiltalande stove med store vindaugsflater som gjev fint lysinnslepp og flott utsikt mot nærområdet, fjorden og fjella ikring.
Mønt himling gjev ei luftig og god romskjensle til opphaldsrommet.
Stove og kjøkken er i open løysing og utgjer saman eit flott opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv.
Moderne vedomn gjev god varme og ei behageleg stemning til bustaden. Perfekt for både kalde kveldar og rolege morgonar. Flammene gjev liv til rommet og skapar ei lun og behageleg atmosfære.

Kjøkken:
Pent og luftig kjøkken.
Kjøkkenet er opent, stilfullt og eit flott samlingspunkt i bustaden.
God skap-, skuffe- og benkeplass.
Innreiinga har laminat benkeplate og mørke glatte frontar som vert ein fin kontrast til dei lyse overflatene i leilegheita.
Integrerte kvitevarer med: kjøl/fryseskap, steikeomn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Møbelfront på kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin gjev eit stilreint uttrykk.
Utgang til fin solrik terrasse med god plass til sitjegruppe. Terrassen er dels overbygd og med fin utsikt mot fjord og fjell.

Bad:
Delikat flislagt bad med moderne innreiing.
God skap- og skuffeplass gjer det enkelt å halde orden og system på badet.
Speilskap er praktisk og gjev god plass til det ein brukar dagleg.
Badet har store fliser i tidsriktig fargeval, som gjev eit stifullt uttrykk til baderommet.
Downlights i himling gjev god og behageleg belysning.
Dusjhjørne med innfellbare glasdører er moderne og frigjer golvplass når dusjen ikkje er i bruk.
Vegghengt wc.
Varmekablar i golv.

Soverom:
Det er fire gode soverom i leilegheita.
Tre soverom ligg fint samla i fyrste etasje, rett ved badet - praktisk og familievenleg.
Hovudsoverommet er romsleg med god plass til dobbeltseng og variert møblement.
Skyvedørdsgarderobe på alle soverom i fyrste etasje gjev god plass til oppbevaring av klede og tilbehøyr.
Soverommet i andre etasje er romsleg med fint gjennomgåande lys. Gjesterom, heimekontor, loftstove eller eiga sone for ungdomen i bustaden? Her er det mange moglegheiter.

Overflater
Golv:
Parkett og laminat.
Fliser på bad.

Veggar:
Malte plater.
Fliser på bad.

Himling:
Malte plater.

Beliggenheit
Bustaden har flott beliggenheit nedst i Håmyra, eit roleg og triveleg bustadområde med flott utsikt over Volda.
Bustaden har solrik beliggenheit og kort avstand til skular, barnehagar, sjukehuset og høgskulen. Nærområdet byr på flotte turmoglegheiter for både store og små. Fint natur- og friområde i umiddelbar nærleik, med gode turstiar mot Panoramavegen, Grindløda på Klepp, Gapahuken på Prestesetra, Dinglavatnet, Melshornet m.m. Her kan ein ta på fjellskoa og gå rett til fjells frå eiga inngangsdør!

Arealer
Totalt bruksareal: 113 m²
- BRA-i: 113 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 m²

Fyrste etasje:
BRA-i: 98 m²
TBA: 7 m²

Andre etasje:
BRA-i: 15 m²

Utebod:
BRA-e: 5 m²

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

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

Tilkomst
Kort og enkel trappefri tilkomst frå parkering til inngangspartiet. Fint opparbeida med asfaltert trafikkareal, felles carportanlegg, gangbru til leilegheitsbygget og svalgang til inngangspartiet.

Parkering
Parkering i carport og felles biloppstillingsareal. Carporten har el-bil ladar.

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

TG 3 Store eller alvorlege avvik
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Diverse
Det er registrert avvik og hefte på elektrisk anlegg, gjeldande: Anlegget var ikkje eigna til forutsatt bruk. Jf. fel § 16 Det var ikkje montert stikkontakt eller lys frå inngang til stove til bjelke.

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

Tomt
Fellestomt, 25 689.8 kvm.

Sørvendt fellestomt med gode solforhold. Tomta er fullt og veldig pent opparbeida med asfaltert trafikkareal, gangareal og tunområde.
Triveleg fellesområde med fine sitjeplassar, bålplass og leikeplass for dei minste.
Felles carportanlegg og bodanlegg i fin nærleik til leilegheita, med fin gangbru og svalgang til inngangspartiet. Leilegheita har flott terrasse med fin utsikt og god plass til sitjegruppe.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt mellombels bruksløyve, datert 15.09.2021.

Det føreligg byggemeldte og godkjende teikningar, men dei stemmer ikkje heilt overeins med dagens bruk. Dette gjeld bod i andre etasje som i dag er nytta som soverom. Kjøpar overtek ansvar og risiko.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk og vedfyring.
Varmekablar på bad.

Energikarakter: B -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 790 000,-

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

94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
6 725,- (Eierskiftegebyr

3 892 565,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 1 400,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer byggforsikring, vedlikehald av fellesareal og snørydding.

Kommunale avgifter
Kr. 6 477,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn, avløp og feiing. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 14 162,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sjå vor.no for utvida informasjon.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 264 532.
Sekundær formuesverdi kr. 5 058 129.
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
Håmyra Sør, Orgnr: 924 443 944
Forretningsfører: MOBO

Forsikring
Eigedomen er forsikra i Fremtind forsikring med polisenr. 23084980.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensreglar ligg vedlagt i salsoppgåva.

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

Vei, vann og avløp
Eigedomen er tilknytt offentleg 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.

Dnr. 1194950, tgl. 28.08.2018 - Seksjonering
SNR: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 90

Dnr. 686733, tgl. 17.06.2025 - Reseksjonering
SNR: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 4 / 360

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.

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 (der selger er privatperson / forbruker), 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 eigedom (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.

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 Mibrak Andebrhan Misghina og Kibreab Ghebrehiwet Ghebreab.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Håmyra 2 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 403, snr. 56 i Volda.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 196260189.

Meglers 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.

Tekniske dokumenter

Håmyra 2C

Nabolaget Røyslid - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Smalebakken Linje 341	6 min 0.5 km	
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	14 min	
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 20 min	

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romdal - Volda Sj...	12 min
Recharge Kiwi Volda	16 min

«Rolig nabolag med eneboliger. Kort vei til sentrum.»

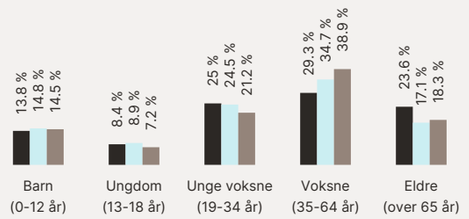
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyslid	1 029	481
Volda	4 719	2 145
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røysmarka studentbarnehage (0-5 ... 29 barn	9 min 0.8 km
Trollsletta barnehage (0-5 år) 21 barn	10 min 0.9 km
Oppigarden barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Volda	11 min
Kiwi Skjellebreida Volda	14 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

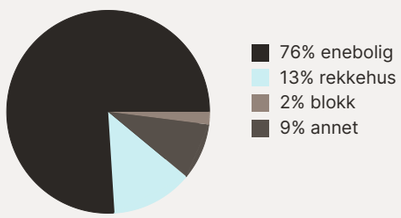
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Idrettsbygget Aktivitetshall	7 min 0.7 km
Volda lærarhøgskule Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.7 km
InterPadel Voldahallen	11 min
Innersvingen avd. Volda	14 min

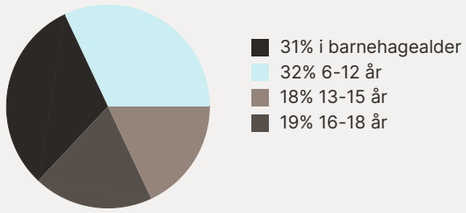
Boligmasse



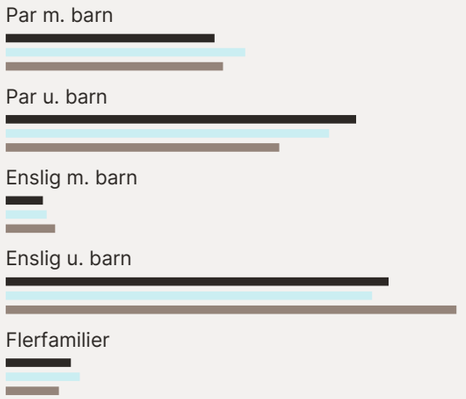
Varer/Tjenester

Spinneriet	16 min
Apotek 1 Volda	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



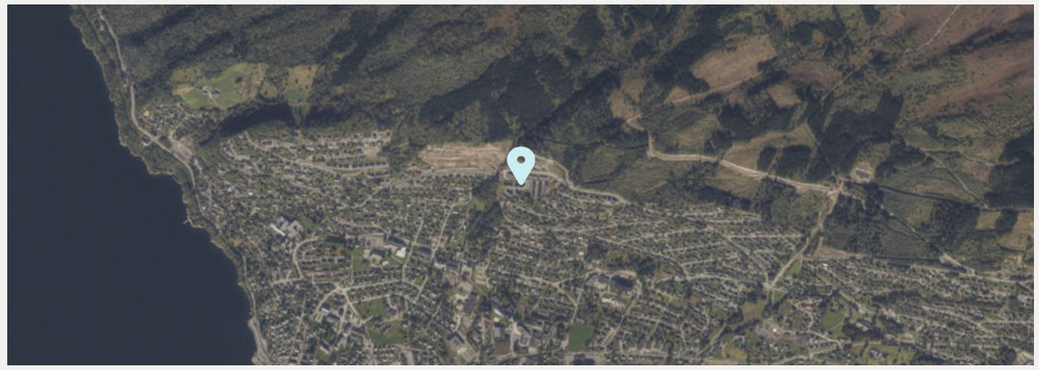
Familiesammensetning

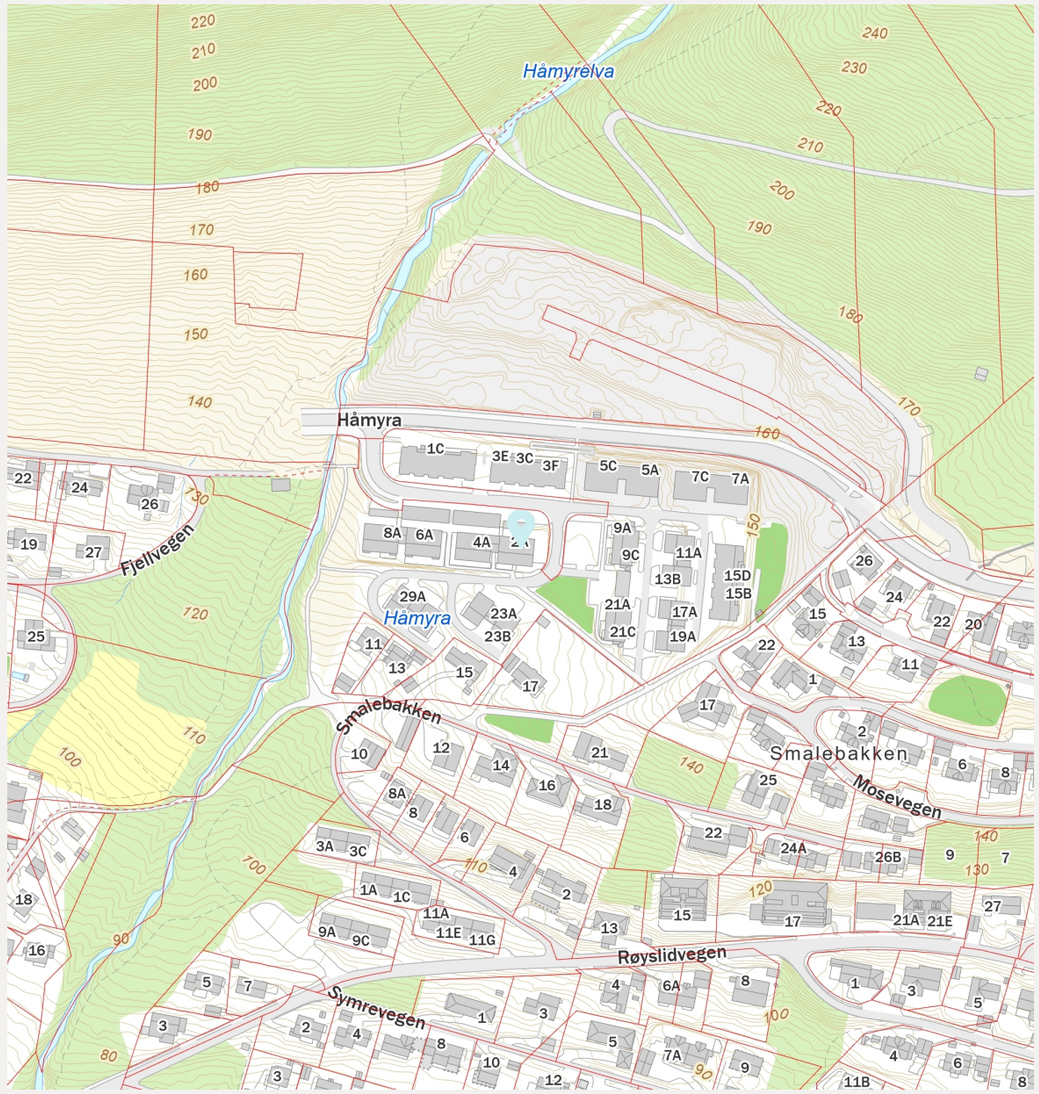


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet i seksjonssameie
Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 18, bnr. 403, snr. 56

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1360 **Eiendomsverdi ref nr:** TC7910

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

møretakst NITO

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i plan 2 (med loft) i kjedet firemannsbolig i Håmyra i Volda. Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Boligen ble tatt i bruk i 2021 og har normalt god standard når det gjelder overflater/kvaliteter.

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

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

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

Leilighet i seksjonssameie - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har sperrekonstruksjon. Takrenner, nedløp, beslag, stigetrinn og feieplattform i metall. Nedløp er kobla til rør i grunn.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, malte trevinduer og malt ytterdør og balkongdør.
Boligen har altan på ca. 7 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning, terrassebord på lekter og underliggende taktekking med folie/membran. Rekkverk i trekonstruksjon, ståendes spiler, håndrekke.

Felles tunområder/plasser med asfalterte veier, parkeringsplasser, leikeområde og grøntareal. Det er felles løsninger for avfallshåndtering, felles bodanlegg og carportanlegg. Tomta er ellers opparbeida med forstøtningsmurer i betong og i naturstein, sikring med flettverksgjerder. Tilkomst til leiligheten via gangbru til svalgang langs byggets nordside. Bygningen er med plate på mark, grunnmurer i isolerte elementer, bindingsverksvegger og sperretakskonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulv av parkett og laminat, malte plater på vegger og tak. Listefri utførelse rundt vindu og mellom vegg/tak. Etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, ildsted og sotluke i stue. Malt tretrapp med rekkverk og håndløper langs vegg. Boligen har malte glatte dører med tettelister/pakning og flat terskel, glassdør mellom stue/kjøkken og gang. Bod/teknisk rom på loft med vinylbelegg med oppbrett, sluk, malte plater på vegg.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv og vegger og malte plater innvendig tak. Elektriske varmekabler. Innreda med vegghengt toalett, dusjvegger i hjørneløsning, heldekkende servantplate/servant med skuffeseksjoner, speilskap med overlys. Opplegg for vaskemaskin. Downlights i tak. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Malte plater mellom benkeplate og overskap. Nedfelt vaskekum. Det er innbygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn. Ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Tilluftsventiler på soverom, bod gavl loft og stue, avtrekk fra bad, kjøkken og bod/teknisk rom på loft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og med ekspansjonskar. Sikringsskap med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling mot skillevegg mot naboseksjon (brannkrav). Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken, bad og gang. Varmekabler på bad. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i seksjonssameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

•Lovlighet:
Romma på loft er på byggetegninger benevnt "bod". Et av romma er bod/teknisk rom, det andre benevnt som bod er befaringsdagen innreda med standard som øvrige oppholdsrom(soverom).
I følge eieropplysninger/utbygger vil det være krav om endringssøknad, etablering av brannklassifisert vindu og rømningsstige for eventuelt å ta i bruk rommet til rom for varig opphold. Kontakt kommunen og eventuelt utbygger, for mer informasjon for å eventuelt kunne starte søknadsprosess med endring fra bodareal til rom for varig opphold..

Carport i felles anlegg:

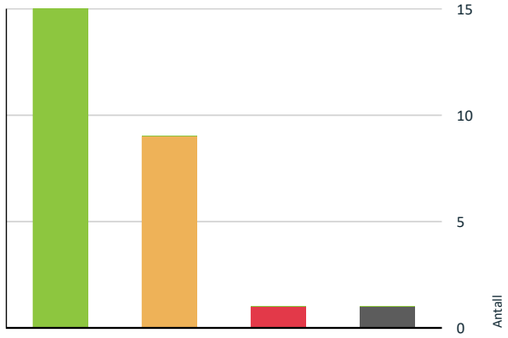
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod i felles anlegg:

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

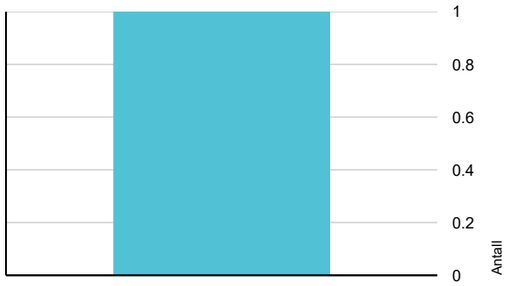
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen, og konstruksjoner som direkte tilknytning til eierseksjonen. Eventuell garasje, carport, fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert. Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner.

Det er ikke mottatt opplysninger om sameiets økonomi, eierseksjonens ev. gjeld eller formue i sameiet er ikke vurdert.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i seksjonssameie

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side
- Det er i følge dokumentasjon fra El.tilsynet/linja med avvik som ikke er lukka. Dette må innhentes dokumentasjon på at er lukka - alternativt: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

LEILIGHET I SEKSJONSSAMEIE



Byggeår
2019

Kommentar
Jf. eieropplysninger, boligen er ferdigstillt/tatt i bruk 2021.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.
Siden taket(takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og veranda, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra disse stedene. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

Vurdering av avvik:
• Det er mose/groe på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Mose og groe bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre oppsamling av fukt, som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taksteinene.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigetrinn og plattform for feier i metall. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, høydeforskjell i møne, der takside sør møter mønet under nivå for takside nord.
Dokumentasjon: snitt-tegning fra utbygger.

TG 1 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass (vindu med brannklassifisering i entre mot nord).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer: Vindua på hovedplan i gavl har ikke beslag i overkant, og er ikke beskytta av takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Løsning er utsatt for værslitasje, hyppigere vedlikeholdsfrekvens må regnes med. Vindu som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre videre skader på vindua, samt økt risiko for fuktinntrenging i vindus- og veggkonstruksjon.



Avslitt overflatebehandling

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt verandadør i 3-lags glass og malt treramme/karm.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har altan på ca. 7 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på lekter. Underliggende taktekking med folie/membran. Rekkverk i trekonstruksjon, stående spiler, håndrekke.

Tegn til nylig overflatebehandling. Jevnlig vedlikehold må regnes med da disse konstruksjonene er utsatt for værslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i enkelte av spilene på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Anbefaler nærmere undersøkelse, skifte av skadde deler, vask, forbehandling og maling.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fukt/råteskadde spiler, kostnadsestimat er usikker grunna uavklart omfang.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

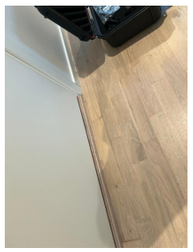
Vurdering av avvik:

• Parti med noe over normal slitasjegrad i stue/kjøkken. Parkett glipper ved dør til stue/kjøkken(i gang og i stue/kjøkken) samt på loftsgang. Type skade gir indikasjon om at det kan ha vært vannsøl/fukt som har gitt fuktskade på parkett. Befaringsdagen er det gjort fuktsøk på overflatene, uten å avdekke indikasjon om forhøya fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Det at overflatene har tegn til fuktskader medfører, avhengig av årsak og omfang, økt risiko for skjulte skader. Anbefaler å undersøke forholdet nærmere.

Det vil bli nødvendig med utskifting av deler av parkettgulvet for å lukke avviket. Om det ikke lar seg gjøre med lokale utbedringer (alder/type parkett) kan utskifting av hele parkettgulvet bli nødvendig. Konsekvensen ved å ikke skifte gulvet er i hovedsak estetikk, og at gliper vil kunne samle smuss etc.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, med listefri utførelse rundt vindu og mellom vegg/tak. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noe overflateavvik, dels forsøkt utbedra.

• I gang hovedetasje er det påvist riss i overgang vegg/himling og langs taklekt(langs gipsplate i himling).

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utbedring av overflateavvikene for å oppnå et jevnere og mer tilfredsstillende resultat. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre redusert estetisk kvalitet og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

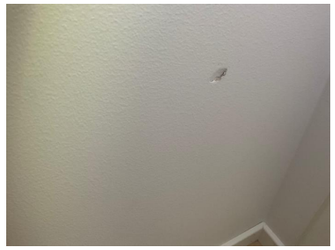
• Det anbefales å overvåke forholdet over tid, noe utvikling av riss/sprekker i overflater er ikke uvanlig i åra etter ei bygning er oppført. På grunn av forhold knytt til gulvet i etasjen over, kan en ikke utelukke en sammenheng - se eget sjekkpunkt.

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

• For å utbedre overflatene vil tiltak bli nødvendig, Konsekvensen av å ikke utbedre overflatene er i hovedsak estetisk. For forhold knytt til gulv over og eventuell sammenheng - se eget sjekkpunkt.



Vegg gang loft



Tak loftsrom



Riss vegg og tak i gang hovedetasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Etasjeskiller mot etasje under med lyd/brannkrav til konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm(innreda rom loft, målt 16 mm)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Høydeforskjeller i gulv/bjelkelag er forhold en må være obs på ved eventuell gulvfornying, anbefaler sjekke ut produsentens krav til underlaget.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ut fra tidspunkt for rammetillatelse må en kunne regne med bygningen har radonsperre, men dokumentasjon fra utbygger eller dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Anbefaler innhente dokumentasjon om det er radonsperre i bygget. Om det ikke er montert radonsperre, er det anbefalt å gjennomføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det et krav å gjennomføre radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Ildsted og sotluke i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper langs vegg.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en slitasjegrad utover det som en kan forvente ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring eller overflatebehandling av trappen for å redusere videre slitasje og opprettholde sikkerhet og funksjon.
Økt slitasje kan medføre redusert levetid, svekket estetikk og økt risiko for skader ved bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører med tettelister/pakning og flat terskel. Det er glassdør mellom stue/kjøkken og gang.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har bod/teknisk rom på loft med vinylbelegg med oppbrett, sluk, malte plater på vegg.

Det er rørskap i vegg, plass for varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte under dør.

Rommet er ikke vurdert/tilstandsvurdert som våtrom. Det er ikke fall til sluk, men varmtvannstank og rørskap har tilgang til avløp og sikring mot lekkasje til andre rom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger, malte plater innvendig tak. Innreda med vegghengt toalett, dusjvegger i hjørneløsning, heldekkende servantplate/servant med skuffeseksjoner, speilskap med overlys. Opplegg for vaskemaskin.

Downlights i tak. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger ikke, men det er dokumentert gjennomført uavhengig kontroll fuktsikring av våtrom fra utbygger ved at kontrollerklæringer og gjennomføringsplan er fremvist.

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca. 17 mm. Stikkprøver fra andre deler av gulv viser fall mot slukområdet. Fra gulv ved dør til sluk ca. 30 mm over avstand ca. 1,85 m.

Gulvvarme nedskrudd befaringsdagen (kaldt gulv).

Det er bom-lyd i flis enkeltfliser uten at det samtidig er observert riss i fuger, dette er forhold innenfor tilstandsgrad 1 jf. NS3600.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Fuge mellom servantplate og vegg er misfarga.

Konsekvens/tiltak

• Fugen mellom servantplate og vegg bør skiftes eller utbedres. Konsekvensen ved å ikke utbedre er i hovedsak estetisk.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra gang mot badvegg uten å påvise unormale forhold. De mest påkjente områda som vegger i dusjsone er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av tilliggende konstruksjoner (vegg påregnelig inneholdende tekniske føringer seksjon under, samt vegg mot naboseksjon).

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Malte plater mellom benkeplate og overskap. Nedfelt vaskekum. Det er innbygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn.
Ventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Besiktigelse med kjøleskap og oppvaskmaskin på plass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Anbeflater lokal utbedring av overflateavvik.

Konsekvens av å ikke utbedre er i hovedsak kosmetisk, fronter vil kunne være mer utsatt for "posning"/videre skadeutvikling om en ikke gjør tiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Fuktsensor i benkeskap kjøkken er løsna og melder feil/lyd, på teknisk rom er aquaalarm frakobla (støpsel dradd ut), vann derfor avstengt ved ankomst.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsensor i benkeskap på kjøkken bør festes og kontrolleres for korrekt funksjon.
Aquaalarm på teknisk rom må tilkobles og testes.
Dersom lekkasje oppstår uten fungerende fuktsensor eller aquaalarm, øker risikoen for uoppdaget vannskade og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Tilluftsventiler på soverom, bod gavl loft og stue, avtrekk fra bad, kjøkken og bod/teknisk rom på loft.

Overstrømming (ventilering mellom rom) under dørblad på innvendige dører.

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og med ekspansjonskar. I følge merking på tank er neste trykktesting juni 2027.

⚠ 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 sikringsskap i entre med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling, noe synlig kabling mot skillevegg mot naboseksjon (brannkrav).

Tilstandsrapport

Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken, bad og gang med tilhørende dimmere.

Det er varmekabler på bad.

Installasjon fra nybygg, samsvarserklæring fra Elektroservice Ørsta, jf. oversikt boligmappa.no

Vurdering av avvik:
• Det er i følge dokumentasjon fra El.tilsynet/linja med avvik som ikke er lukka. Dette må innhentes dokumentasjon på at er lukka - alternativt: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsling og brannslukkingsutstyr.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Det er i følge dokumentasjon fra El.tilsynet/linja med avvik som ikke er lukka. Dette må innhentes dokumentasjon på at er lukka - alternativt: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Anbefaler innhente dokumentasjon om det er radonsperre i bygget. Om det ikke er montert radonsperre, er det anbefalt å gjennomføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det et krav å gjennomføre radonmåling.

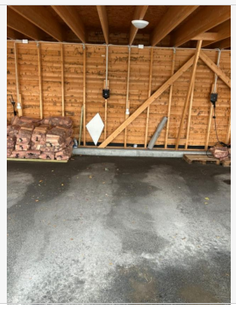
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres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

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Bygninger på eiendommen

Carport i felles anlegg:



Anvendelse
Parkering, lagring

Byggeår
2019

Kommentar
Jf. byggeår hovedbygning, tatt i bruk/ferdigstilt 2021.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport er fundamentert med punktfundamenter mot nord, murkrone i betong mot sør. Bygninga er med bindingsverksvegger mot sør og begge sider, åpen front. Liggende bordkledning. Sperretakskonstruksjon med undertak i OSB-plater, folie/membran-taktekking. Takrenner og nedløp i metall.

Enkel el. installasjon med lyspunkt. Det er montert el.bil lader i carporten.

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

Bod i felles anlegg:



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår jf. bolig.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Betongplate på grunn, murkant bakre del. Bindingsverksvegger som yttervegger, asfaltplate, utlekting og liggende bordkledning. Takkonstruksjon med pulttak og sperrekonstruksjon, fall mot nord. Taktekking med folie/membran-tekking, takrenner og nedløp i metall. Boda har malt slett dør.

Innvendig er det synlig OSB-plate mot naboseksjon, OSB-plate i undertak. Lys og enkel el. installasjon.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/113 m²

Leilighet i seksjonssameie: Entré, 4 Soverom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Carport i felles anlegg:, Bod i felles anlegg:
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

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

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

Sammenlignbare salg

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håmyra 21C ,6103 VOLDA 77 m²	2020	2 sov	25-02-2025	3 090 000	**3 360 000**		3 360 000	**43 636**
2	Håmyra 21A ,6103 VOLDA 74 m²	2020	2 sov	03-09-2026	3 290 000	**3 150 000**		3 150 000	**42 568**
3	Håmyra 9A ,6103 VOLDA 74 m²	2021	2 sov	27-07-2025	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**41 892**
4	Håmyra 6A ,6103 VOLDA 98 m²	2019	3 sov	01-10-2025	3 600 000	**3 768 000**		3 768 000	**38 449**
5	Håmyra 8B ,6103 VOLDA 98 m²	2019	2 sov	29-04-2025	3 490 000	**3 450 000**		3 450 000	**35 204**
6	Håmyra 6C ,6103 VOLDA 112 m²	2019	4 sov	19-12-2024	3 750 000	**3 700 000**		3 700 000	**32 743**
7	Håmyra 4D ,6103 VOLDA 113 m²	2019	3 sov	23-01-2023	3 690 000	**3 690 000**		3 690 000	**32 655**
8	Håmyra 4D ,6103 VOLDA 113 m²	2019	3 sov	17-06-2024	3 750 000	**3 620 000**		3 620 000	**32 035**

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

Fellesutgifter sameie - stipulert	Kr.		15 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. prognose Volda kommune, avrunda	Kr.		21 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i seksjonssameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	280 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i seksjonssameie	Kr.		**3 700 000**

Carport i felles anlegg:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Verdi for eierseksjonens andel av carportanlegg	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport i felles anlegg:	Kr.		**140 000**

Bod i felles anlegg:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod i felles anlegg:	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 890 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

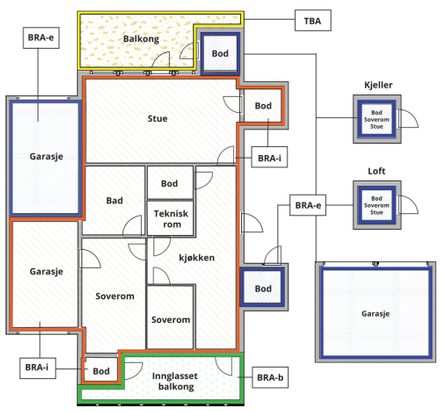
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i seksjonssameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	98			98	7
Loft	15			15	
SUM	**113**				**7**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, gang, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		
Loft	Soverom, bod /teknisk rom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) hovedetasje er altan. Bod/teknisk rom loft ikke målbart pga høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: •Lovlighet:
Romma på loft er på byggetegninger benevnt "bod". Et av romma er bod/teknisk rom, det andre benevnt som bod er befaringsdagen innreda med standard som øvrige oppholdsrom(soverom).
I følge eieropplysninger/utbygger vil det være krav om endringssøknad, etablering av brannklassifisert vindu og rømningsstige for eventuelt å ta i bruk rommet til rom for varig opphold. Kontakt kommunen og eventuelt utbygger, for mer informasjon for å eventuelt kunne starte søknadsprosess med endring fra bodareal til rom for varig opphold..

Nyere håndverkstjenester

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

Carport i felles anlegg:

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke måleverdig, det åpne arealet er ca. 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod i felles anlegg:

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	18	403		56	25689.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Håmyra 2 C

Hjemmelshaver

Ghebreab Kibreab Ghebrehiwet, Misghina Mibrak Andebrhan

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 4/360, jf. reseksjonering tinglyst 17.06.2025.

Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Håmyra Sør	4 / 360	Kjell Magne Rindal (styreleder)	924443944

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjonen er en del av et større eierseksjonssameie i boligfelt i Håmyra i Volda. Håmyra ligger nordøst for sentrum og mellom tidligere etablerte felt som Klepp/Engeset og Røyslida. Eiendommen har flott utsyn over Volda og Voldsfjorden, med gode lys og solforhold. Kort vei til turterreng, relativt kort vei til skoler, barnehager og sjukehuset. Gangvei mot sør/sentrum, biltilkomst via Heltnevegen og Raudemyrvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan for Håmyra med nasjonal planID 1577_2011003, planen regulerer blant annet til konsentrert boligbebyggelse, eierseksjonen hører under BK4 i plan.

Om tomten

Eiendommen ligger sørvendt i skrånende terreng og er opparbeidet med forstøtningsmurer, beplantning, asfalt og plen. Det er gode lys- og utsynsforhold. Tomta er stor, det er nye blokker under bygging og hele området er ikke ferdig opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for nærmere informasjon.

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Gnr 18 - Bnr 403
1577 VOLDA

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått	37	Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.09.2021		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksinformasjon			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart	26.10.2023		Gjennomgått	3	Nei
Kommuneplankart	26.10.2023		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelkart- og rapport	11.09.2025		Gjennomgått	12	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	05.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	05.10.2026	Ikke registrert avvik eller anmerkninger	Gjennomgått	2	Nei
Vedtak om el.anlegg, fleire dokument		Ulike datoer i 2021	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk 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 for boligsalg

Gyldig til: 30.10.2027

Håmyra 2 C, 6103 VOLDA

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
&Partners Volda	Leilighet	196260189
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Kibreab Ghebrehiwet Ghebreab	10.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	Frå 10.2021 til 30.08.2024
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Ja
5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (For eksempel er tanken fjernet, sanert eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Ja
Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under	Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?	Ja
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name
Kibreab Ghebrehiwet Ghebreab

Date
2026-10-30

Identification

bankID Kibreab Ghebrehiwet Ghebreab

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

VEDTEKTER

for

HÅMYRA SØR - GNR. 18 BNR. 403 i VOLDA

§ 1 Eigedomen

Eigedomens namn er "Håmyra sør - gnr. 18, bnr. 403 i Volda".
Eigedomen har gnr. 18 bnr. 403 i Volda kommune, og er delt i 90 eigarseksjonar fordelt på 13 bygningar.
For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 31.07.18.

Sameigebrøken regulerer sameigarane sine forholdsmessige eigardelar i sameiget. Eigarane har einerett til bruk av ein bestemt brukseining, med tillegg av ev. tilleggsareal i eigedomen. Seksjonen kan ikkje kan skiljast ut frå sameiget.

Tomta og alle delar av bygningen som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal. Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Avgrensing for kjøp av fleire seksjonar

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 3 Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren.
Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betyding for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

§ 4 Seksjonseigarens rett til bruk av eigedomen og fellesareal

Den einskilde seksjonseigar har einerett til bruk av sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å nytte fellesareala til den bruk dei vanlegvis er berekna til, eller vanlegvis vert nytta til, og elles i samsvar med tida og forholda.

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

Den einskilde brukseining og fellesareal må ikkje nyttast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødig måte.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig fleirtal. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.

§ 5 Ladepunkt for el-bil og laddbare hybridar

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og laddbare hybridar i tilknyting til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og strøm dekkast av den enkelte seksjonseigar. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikkje er eigen målar.

§ 6 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

For kvar seksjon er det i samsvar med skisse for disponering av uteareal, vist plassering av sportsbod samt parkeringsplass i garasje/carport, der desse er avmerkt med vedkomande sitt seksjonsnummer.

Parkeringsplassar merka med "HC-parkering" er tilpassa forflyttingshemma. Tilrettelagte parkeringsplasser er tiltenkt bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit midlertidig bytte av eigen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge bebuarane har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærmare reglar om tildelingskriterier. Plassen skal byttes tilbake ved sal av seksjonen.

§ 7 Ordensreglar og dyrehald

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eigedomen.

Dyrehald er lovleg så lenge dette ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for dei øvrige brukarane av eigedomen.

§ 8 Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 9 Fellesutgifter

Kostnadar med eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken frå det tidspunkt brukseiningane får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar skal betale eit akontobeløp som vert fastsatt av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkost, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigendomen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Fellesutgifter vert belasta frå det tidspunkt brukseiningar får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar hefter for fellesansvar og forpliktingar etter sin sameigebrøk.

§ 10 Panterett for seksjonseigars forplikting

Dei andre seksjonseigarar har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgje av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til to gongar folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning vert kravd gjennomført. Panteretten omfattar også krav som skulle vert betalt etter at det har kome inn begjæring til namsmyndigheiter om tvangsdekning.

§ 11 Seksjonseigars plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar vert førebygt, og slik at dei øvrige seksjonseigarar slipp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdeler til brukseininga.

Seksjonseigarens vedlikehaldsplikt omfattar slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskar
c) apparat, for eksempel brannslukkingsapparat
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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.
Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygget inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

§ 12 Sameigets plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal holde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygning og felles installasjonar, forsvarlig ved like. Vedlikehaldet skal utføres slik at skader på fellesareala og dei einskilde brukseiningar førebyggast, og slik at seksjonseigarane slipp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigars vedlikehaldsplikt etter §11. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

§ 13 Bygningsmessige arbeid

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning av styret.

§ 14 Seksjonseigars erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta etter §11, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar. Seksjonseigar skal likevel ikkje erstatte tapet dersom han eller ho kan sannsynliggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring utanfor hans eller hennes kontroll og det ikkje er rimelig å forvente at seksjonseigaren skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 15 Sameigets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Dersom sameiget ikkje oppfyller sin vedlikehaldsplikt etter §12, skal sameiget erstatte tap dette påfører seksjonseigar gjennom skader på brukseininga. Sameiget skal likevel ikkje erstatte tap dersom sameiget kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring også utanfor sameigets kontroll, og det ikkje er rimelig å forvente at sameiget skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 16 Pålegg om sal av seksjonen

Dersom ein seksjonseigar til tross for skriftlig åtvaring vesentleg mislegheld sine forpliktingar, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38.

§ 17 Fråvikelse av brukseining (utkasting)

Dersom seksjonseigarens oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentlig verditap for eigendomen, eller seksjonseigarens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eigedomens øvrige brukarar, kan styret krevje fråvikelse av brukseininga etter tvangsfullbyrdelseslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

§ 18 Årsmøtets myndighet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvre myndigheten i sameiget. Eit fleirtall på årsmøtet kan ikkje ta

avgjersler som fører til å gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 19 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som vert ønska behandla.

§ 20 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finner dette nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev dette og samtidig opplyser kva saker dei ønskjer behandla.

§ 21 Innkalling til årsmøte

Styret innkallar til årsmøtet med eit varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue kalenderdagar. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg og tydleg angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredels fleirtal av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet være angitt i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer å behandle i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter §19.

§ 22 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei saker som er angitt i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskap for føregåande kalenderår
c) velje styremedlemmar.

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokument skal dessutan være tilgjengelege under årsmøtet.

§ 23 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som skal behandlast av ordinært årsmøte etter §19 andre ledd, kan årsmøtet bare ta avgjersle i saker som er angitt i innkallinga til møtet i samsvar med §21 fjerde ledd. Dersom alle seksjonseigarar er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjersle i saker som ikkje er nemnt i innkallinga. At saker ikkje er nemnt i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret kan bestemme å innkalle til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er set fram på møtet.

§ 24 Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller andre medlemmar av husstanden til eigaren, har rett til å være til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å være til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å være til stades med mindre det er klart unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakt kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 25 Leiing av årsmøtet

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annen møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å være seksjonseigar.

§ 26 Fleirtalskrav ved ulike avgjersler på årsmøtet. Særlig avgrensing i årsmøtets myndigheit

Avgjersler på årsmøtet vert tatt med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmer dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsatt i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsatt i lova.

Det vert kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å ta avgjersle om
a) ombygging, påbygging eller andre endringar for bygningar eller tomta som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
b) omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som tilhøyrer eller skal tilhøyre seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslige disposisjonar over fast eigendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for ein eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

§ 27 Fleirtalskrav for særlige bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, vert avgjort med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadar, vert det kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg

for einskilde seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarar uttrykkelig seier seg einige.

§ 28 Avgjersler som krev einighet frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjersle om
a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigendomen
b) oppløysing av sameiget
c) tiltak som medfører ein vesentleg endring av sameigets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører den einskilde seksjonseigar.

§ 29 Berekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon ei stemme, og fleirtalet vert rekna etter antall stemmer.

Ved oppteljing av stemmer, vert blanke stemmer rekna som ikkje avgitt. Vert røystinga lik, vert saka avgjort ved loddtrekning.

§ 30 Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert behandla, og alle avgjersler som vert tatt på årsmøtet. Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ein kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat frå innlegg på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld bør det protokollførast kven som har gitt samtykke.

§ 31 Plikt til å ha eit styre. Styrets samansetning

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmar.

I sameige med åtte eller færre seksjonar kan det, dersom alle seksjonseigarane uttrykkelig har sagt seg einige i det, fastsetjast i vedtektene at alle seksjonseigarane skal være medlemmar av styret.

§ 32 Val av styre

Årsmøtet skal velje styre med vanleg fleirtal i høve dei avgitte stemmer.

Styret skal som hovudregel vere samansett av tre styremedlemmar. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild. Dei to andre medlemmar vert valt til kasserar og styremedlem. Årsmøtet kan også velje varamedlemmer til styret.

Styremedlemmar tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmar.

§ 33 Styremøter

Styreleiaren skal sørgje for at styret møtast så ofte som det er behov for. Ein styremedlem eller forretningsførar kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Styret kan ta avgjersler når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er til stades. Avgjersler kan treffast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjere møteleiarens stemme utslaget. Dei som stemmer for ein avgjersle, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll frå styremøter, der alle frammøtte skal underteikne protokollen.

§ 34 Styrets oppgåver

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigendomen og elles sørgje for forvaltninga av sameigets interesser i samsvar med lov, vedtekter og avgjersler på årsmøtet.

§ 35 Styrets myndighet. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle avgjersler som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Avgjersler som kan takast med et vanlig fleirtall på årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtets avgjersle i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta avgjersler eller handle på ein måte som kan føre til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 36 Styrets representasjonstilgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseigarars felles rettigheiter og plikter. Dette omfattar å gjennomføre avgjersler avgjort av årsmøtet eller styret, og rettigheiter og plikter som elles angår fellesareal og fast eigedom.

§ 37 Tilsetje eller engasjere forretningsførar

Årsmøtet kan med vanlig fleirtal avgjere at sameiget skal ha ein forretningsførar.

Om vedtektene ikkje bestemmer noko anna, er det styrets oppgåve å tilsetje eller engasjere forretningsførar og andre funksjonærar, gi instruks, fastsetje løn og/eller godtgjersle, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjement.

§ 38 Plikt til å føre rekneskap

Styret skal sørgje for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge fram rekneskapen for tidlegare kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 39 Plikt til å ha revisor

Sameiger med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte revisorar. Årsmøtet vel revisor som skal tenestegjere inntil annan revisor vert valt.

§ 40 Endringar av vedtekter

Endringar i sameigets vedtekter kan berre fastsetjast eller endrast på årsmøtet med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmer, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

§ 41 Forholdet til lov om eigarseksjonar

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtekter, gjelder reglane i lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65.

Ørsta, 31.07.18

Ordensreglar for Sameige - Håmyra-Sør

Revidert dato: 30.03.20

1. Formål og omfang

Ordensreglane er til for å halde ro og orden i sameige, og for å sikre eit godt bumiljø der alle tek gjensidig ansvar og omsyn til kvarandre.

Reglane gjeld alle som oppheld seg på sameige sitt område. Ved eventuell utleige er det fremdeles formell eigar som står ansvarlig for at gjeldande ordensreglar er kjende og vert fylgt. Dette ansvaret gjeld overfor besøkande og resterande medlemmer i husstanden.

Sameigets har utarbeida eigne rutinar for vasking og reinhald av fellesarealet, dugnadar og snømåking. Disse er hevde å ansjå som ein del av ordensreglane.

Alle har ei sjølvstendig plikt til å gjere seg kjende med desse reglane.

2. Aktivitetar og støynivå

Bebuarar i sameige oppmodast til å begrense aktivitet som kan vere forstyrrande for andre naboar. Det skal vere ro i sameige mellom klokka 2300 – 0600 og søndager. I dette tidsrommet skal det ikkje spelast høg musikk eller utførast annan aktivitet som forstyrrar nattesøvnen, eller på anna vis verkar sjenerande på omgjevnadane. Dersom det ved spesielle anledningar vil medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal andre bebuarar som ein kan forvente vert påverka, varslast i god tid før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjonar i bustaden som medfører ekstra støy skal det skje i følgande tidsrom:

- På kvardagar klokken 07:00–20:00.
- Laurdagar klokken 10:00–18:00.
- Søndagar skal det vere ro i sameige

3. Bruk av bustad og ute/felles areal

Bebuarar skal sørge for:

- At bustaden er forsvarlig ivaretatt og vedlikehald. Uteområdet skal ikkje vere sjenerande for omgjevnadane og naboar.
- At vann/avløpsrør ikkje vert frostskada eller på andre måtar utsett for uvettig bruk.
- At bustaden har god ventilasjon for å unngå kondensskader og muggdannelse i bustaden.
- Å opptre ansvarlig med eld og varme, alle har eit ansvar for at det ikkje skal oppstår brann i sameige.
- Straks å melde frå til styret dersom det oppdagast veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr. Eigar må sjølv sørge for reingjering og desinfeksjon.
- At risting av tøy, tepper og liknande ikkje skjer frå balkong eller gjennom vindauge som vil føre til tilgrising av andre sine disponerte ute-områder.
- At uteområdet ikkje vert nytta som lagringsplass for søppel, møblar eller liknande.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarar om dette vert dekt av forsikring og kontrollerer om skaden har fått andre konsekvensar for sameige.
- Å begrense akutte skader og varsle styret eller andre snarast råd. T.d. ved oppdaga lekkasjar og liknande.

Eigaren av bustaden skal søke styret om tillating til å gjere endringar på fasade/ yttervegg og endringar på uteareale. Dette gjeld blant anna å montere markiser, oppsetting av platting, rekkverk, le-vegg. Eller andre installasjonar som montering av parabolantenne, varmepumpe eller liknande.
Endringar som ikkje er søkt om og godkjent av styret vil verte fjerna, jamfør vedtekter §13.

4. Fellesareal

Det skal vere reint og ryddig på sameige sin eigendom. Dette gjeld også det område som tilhøyrar den enkelte bebuar.

Søppel og avfall sorteras og kastas i sorteringsstasjonen. Det er ikkje lov å sette frå seg avfall på sameige sitt områd eller ved sorteringsstasjonen. Det er helder ikkje lov å dumpe hageavfall på fellesområde. Bebuarar har sjølv ansvar for å kvitte seg med dette på forsvarlig måte.

Fellesareal skal holdas fritt for gjenstandar som tilhøyrar den enkelte bebuar. Syklar, barnevogner og anna skal vere plassert på tileigna plassar og ikkje til hinder for andre sin ferdsel.

Bruken er fellesareale skal vere tilpassa formålet med arealet. Dette er både for å ivareta HMS hensyn og for å unngå unødig sjenanse for andre beburar.
Ein skal vere ekstra varsam med mat på fellesområde då dette kan tiltrekke skadedyr. Alle har eit ansvar for å rydde godt etter seg sjølv vår ein brukar fellesarealet.

Fellesdører skal alltid vere låste. Lys på fellesområde skal sløkkast etter bruk.

5. Køyring og parkering

Ber om varsomheit når ein køyrer inne på sameige sitt område.
Det er som hovudregel berre lov å parkere på oppmerka parkeringsplassar. Per i dag har vi dessverre ikkje fått tildelt alle parkeringsplassar vi skal ha og vi må derfor tillate alternative løysingar ei stund fram over. Vi ber om at alle viser aktsamheit og omsyn ved parkering. Unngå parkeringar som er til hinder for andre og parkeringar som vil utgjere risiko for born og gåande. Nye retningslinjer for parkering vil kome fortløpande.

Det er per i dag ikkje tilrettelagt for lading av EL-bil i parkeringskjellar (lavblokker) eller i carportar (4 mannsbustadar). Lading av EL-bil er derfor ikkje lov. Slik utstyr må koplast opp av fagkyndige etter godkjenning frå styret.

6. Brannvern

I hht til forskrift om brannførebyggande tiltak skal sameiget sørge for at bygningar er utstyrt og vedlikehalde i samsvar med gjeldande lovar og føreskriftar om førebygging av brann. For sameige gjelder dette berre på fellesområde. Lavblokker har eigen instruks for varsle- og sløkkeutstyr.

Røykvarslar skal vere plassert slik at den kan høres frå alle soverom med lukka dør.
Røykvarslar skal vedlikehalds av eigar. Røykvarslaren må kontrolleras få tid til annen.
Brannslukkingsapparatet skal vere plassert slik at det er lett tilgjengeleg, gjerne tilknytt soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre. For sameige gjelder dette berre på fellesområde.

Ved sal av bustaden skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i bustaden.

7. Innvendig fellesrom

Nokre av bustadane har innvendig fellesareal. Det er utarbeida eigne instruksar for reinhald av desse. Det minnast om at bebuarar som nyttar fellesareal har eit gjensidig ansvar for at denne bruken er forsvarlig og til minst mogleg sjenanse for andre.

8. Røyking

Det er ikkje tillete å røyke på sameigets fellesareal. Eventuell røyking skal ikkje vere til sjenanse for andre bebuarar og det oppmodast om at dette skjer utanfor sameigets eigendom.

9. Husdyr

Det er tillatt med husdyr i sameige så lenge det ikkje fører til vesentlig ulempe for andre beburar. Bebuarar som har dyr har ansvar for at dette skaper minst mogleg sjenanse for andre. Det er forbode å etterlate seg ekskrementer på sameigets områder.

10. Grilling

Det er lov med grilling på eige område, men berre med elektrisk- eller gassgrill. Den enkelte må sørge for ivareta hensyn til brannsikkerheit. Bålpanner og andre kilder med åpen ild skal barre nyttast på eige fellesområde.

11. Brot på ordensreglar

Brot på ordensreglar vert ansett som mislighald, og kan føre til sanksjonar.

12. Spørsmål og kontakt

Dersom ein har spørsmål, kommentarar eller ynskjer å melde frå til styre om noko, kan styret kontaktast på epost: styre@hamyra-sor.no

Styret for Håmyra-Sør
30.03.20



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET Norges Eiendomsmeglerforbund EIENDOM NORGE Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260189
Adresse: Håmyra 2 C, 6103 VOLDA
Betegnelse: GNR 18, BNR 403, snr 56 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

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

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

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

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

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

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

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 28.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no