Prestegata 17

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Prestegata 17

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Planskisse

42

Om eigedomen

50

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Prestegata 17

Ei tiltalande, moderne og sentrumsnær leilegheit på Nedre Rotset. Leilegheita er oppført i 2023, held særs god standard og framstår som stilfull og gjennomført.
Ei lettstelt leilegheit med fine løysingar og gode bukvalitetar som gjev "det lille ekstra".

Bustaden har lett trappefri tilkomst frå parkering til inngangsparti, med asfaltert gårdsplass og parkering i carport med praktisk sportsbod i tilknyting.

Leilegheita har fin planløysing og inneheld:
Lys entré, delikat bad, separat vaskerom, eit romsleg godt soverom, praktisk disponibelt rom med fleire moglegheiter, pent kjøkken og stove i open løysing med utgang til lun overbygd terrasse.

Lyse pene overflater og vannboren varme i golv.

Kort gangavstand til alt av sentrumsfunksjonar og daglegvarebutikk like ved. Kort veg til sjukehuset, gode aktivitetstilbod og flott turområde.

Prestegata 17

Prisantydning	3 490 000
Totalpris	3 578 340
Bruksareal	70 m²
BRA-I	70 m²
TBA	9 m²
Soverom	2
Eigedomstype	Leilegheit
Tomteareal	5 812 m²
Byggeår	2023



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

Moderne leilegheit med gode bukvalitetar

Leilegheita er oppført i 2023, held særs god standard og framstår som stilfull og gjennomført med løysingar som gjev "det lille ekstra".

Lyst, dust og behageleg fargeval i heile bustaden gjev eit moderne og tidlaust preg.

Vassboren golvvarme gjev lun og behageleg varme til leilegheita.

Trappefri tilkomst og sentrumsnær beliggenheit med gangavstand til det meste.







Bu godt i eit sentralt og attraktivt område

Bustaden har flott sentrumsnær beliggenheit på Nedre Rotset, med kort gangavstand til alt av sentrumsfunksjonar og daglegvarebutikk like ved.

Fint natur- og friområde i nærleiken med m.a. Årneset og Rotevatnet.

Kjekke tur- og gangvegar like ved bustaden. Kva med ein triveleg spasertur langs Øyraelva, mot Andaneset eller ned til hamneområdet?

Kort avstand til sjukehuset, høgskulen, stadion,
Volda Campus Arena og Voldabadet.









Kort gangavstand til Volda sentrum med butikkar, kaféar, restaurantar, kjøpesenter, Hamna Badstue og alle sevicetilbod



Volda rutebilstasjon



Spinneriet kjøpesenter med apotek, kafé, daglegvare og detaljhandel

Sentrumskjernen er berre ein liten spasertur unna



Pen og tiltalande stove med slette overflater og god plass til stor sofa

Lys og behageleg stove

Stova har ei luftig atmosfære med store vindaugsflater som gjev rikeleg med naturleg lysinnslepp.

Plisségardiner frå Kjells Markiser gjer at ein kan tilpasse skjerming og lysinnslepp etter behov.

Fargevalet er med på å understreke den luksuriøse og delikate kjensla som rommet gjev.

Utgang til lun og triveleg uteplass.







Lun overbygd terrasse

Utgang frå stova til flott
terrasse med vidare tilkomst til uteområdet.

Her er det god plass til stor sitjegruppe.
Den perfekte staden å nyte ein sein frukost.

Terrassen er overbygd, så her kan ein
sitje ute sjølv i sunnmørsvêr.





Om sommaren vert
terrassen ei fin utviding
av opphaldsrommet



Stove og kjøkken i open løysing utgjer saman eit tiltalande og sosialt opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv



Romsleg og godt kjøkken med integrerte kvitevarer og rikeleg skap- og benkeplass

Tidlaust kjøkken

Pen innreiing frå Hygge Design i lunt og behageleg fargeval.

Mørk benkeplate og svarte detaljar vert ein fin kontrast
og gjev eit ekstra moderne preg.

Integrerte kvitevarer med: oppvaskmaskin, steikeomn,
kjøl-/fryseskap og induksjonstopp.

Møbelfront på oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap
gjev eit stilreint uttrykk til kjøkkenet.

Glasplater i sprutsoner beskyttar veggen
og gjer det enkelt å halde reint.

Led-belysning over benkeplate gjev
godt arbeidslys til matlaginga.





Kjøkkenet er moderne
og stilfullt og står godt
til resten av leilegheita



Plass til spisebord, i ei sosial og triveleg løysing





Kjøkkenøya gjev ekstra arbeidsflate og oppbevaring, samt fin sitjeplass i barløysing

Her er det godt med plass og ein fryd å lage mat!



Delikat og stilfullt bad med pen innreiing.
Dei store skuffene gjev god plass til toalettsaker og det ein brukar dagleg



Stort og godt soverom - eit svalt rom for kvile og oppladning, med plass til både dobbeltseng, garderobe og rolege morgonstunder



Rommet er smart innreia med plassbygd kontorpult med hyller, samt romsleg kommode med særs god skuffeplass



Leilegheita har også eit disponibelt rom/kontor, som i dag er nytta som gjesterom



Eit smart utnytta rom med gode lagringstilhøve og plass for heimekontor, hobbyhjørne og overnatting

Her er moglegheitene mange!

Praktisk separat vaskerom

Separat vaskerom med praktisk arbeidsbenk og hyller for oppbevaring.

Smarte plassbesparande klessnorer.

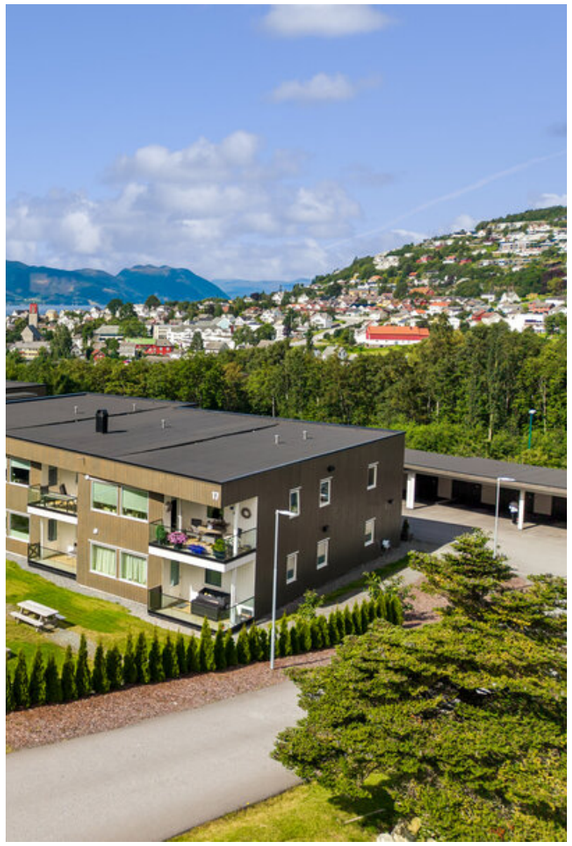
Med vaskerom separert frå badet får ein god plass til å samle og organisere klesvasken.

Ei praktisk og gjennomtenkt løysing som legg til rette for ein enklare kvardag.





Enkel trappefri tilkomst frå parkering til leilegheita





Gode parkeringstilhøve med carport og romsleg asfaltert biloppstillingsareal

Leilegheita disponerar carport og praktisk sportsbod



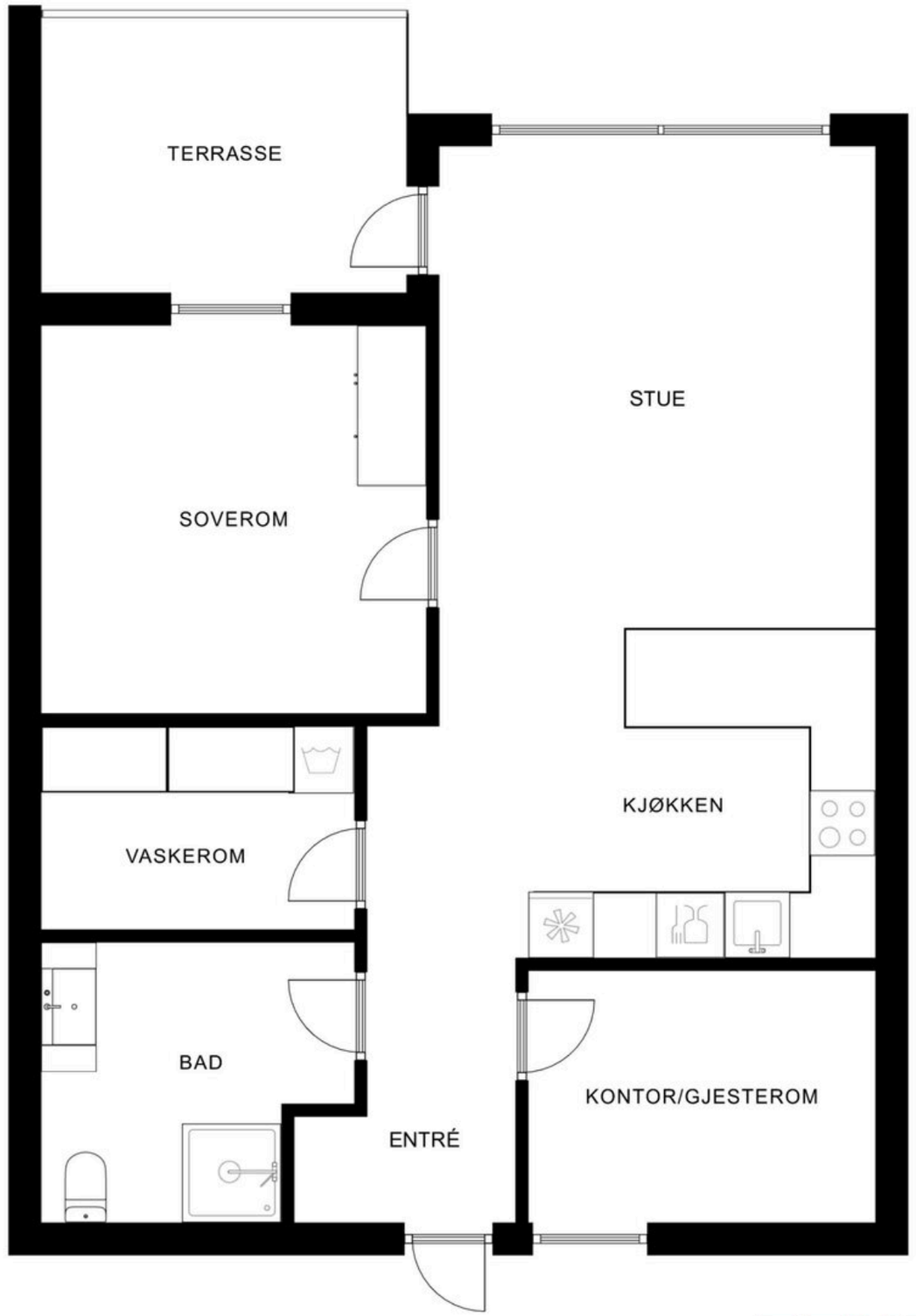
Romsleg sportsbod i tilknyting til carport.
Smarte løysingar med hyller og oppheng legg til rette for orden og system

Velkomen til visning!

Ei lettstelt leilegheit med sentral beliggenheit, fine løysingar og gode bukvalitetar som gjev "det lille ekstra"



Planskisse



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

Om eigedomen

Innhald
Stilfull og moderne leilegheit frå 2023 med fin sentrumsnær beliggenheit. Lyst, dust og behageleg fargeval i heile bustaden gjev eit moderne og tidlaust preg.

Leilegheita er lettstelt med enkelt trappefri tilkomst, er på eit plan og inneheld:
Lys entré, delikat bad, separat vaskerom, eit romsleg godt soverom, praktisk disponibelt rom med fleire moglegheiter, pent kjøkken og stove i open løysing med utgang til lun overbygd terrasse

Carport:
Parkeringsplass i felles carportbygning.

Sportsbod:
Praktisk sportsbod i tilknyting til carport med god plass til oppbevaring.
Smarte løysingar med hyller og oppheng legg til rette for orden og system.

Standard
Tiltalande og moderne leilegheit med gode bukvalitetar og løysingar som gjev det lille ekstra.
Trappefri tilkomst og sentrumsnær beliggenheit med gangavstand til det meste. Pene overflater i behageleg og tidsriktig fargeval gjev ei god atmosfære. Ei lettstelt leilegheit med særs god standard som framstår som stilfull og gjennomført.

Stove:
Stove og kjøkken i open løysing utgjer saman eit tiltalande og sosialt opphaldsrom med plass for eit godt kvardagsliv.
Fargevalet er med på å understreke den luksuriøse og delikate kjensla som rommet gjev.
Stova har ei luftig atmosfære med store vindaugsflater som gjev rikeleg med naturleg lysinnslepp.
Plisségardiner gjer at ein kan tilpasse skjerming og lysinnslepp etter behov.
Utgang til lun overbygd terrasse med vidare tilkomst til uteområdet. Om sommaren vert terrassen ei fin utviding av opphaldsrommet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er moderne og stilfullt og står godt til resten av leilegheita.
Romsleg kjøkken med god skap-, skuffe- og benkeplass og integrerte kvitevarer.
Her er det godt med plass og ein fryd å lage mat.
Pen innreiing frå Hygge Design i lunt og behageleg fargeval. Den duse grøne bakveggen gjev ei harmonisk atmosfære som kler kjøkkenet godt.
Glatte frontar og laminat benkeplate med underlimt stålvask.
Mørk benkeplate og svarte detaljar vert ein fin kontrast og gjev eit ekstra moderne preg.
Integrerte kvitevarer med: oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, steikeomn og induksjonstopp.
Møbelfront på oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap gjev eit stilreint uttrykk.
Glasplater i sprutsoner beskyttar veggen og gjer det enkelt å halde reint.
Kjøkkenøya gjev ekstra benkeplass og oppbevaring, samt fin sitjeplass i barløysing.
Kjøkkenventilator med avrekk ut.
Led-belysning over benkeplate gjev godt arbeidslys til matlaginga.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppar og komfyrvakt.

Bad:
Delikat og stilfullt bad med fliser i nøytralt og tidlaust fargeval.
Pen moderne innreiing med heildekkjande servant og store skuffer. Her er det god plass til å halde orden og system i toalettsaker og det ein brukar dagleg.
Stort speil med innfelt belysning er med på å gi ei romsleg og lys romkjensle.
Dusjhjørne med rette glasdører. Wc.
Vassboren golvvarme.

Vaskerom:
Separat vaskerom med praktisk arbeidsbenk og hyller for oppbevaring.
Smarte plassbesparande klessnorer.
Med vaskerom separert frå badet får ein god plass til å samle og organisere klesvasken. Ei praktisk og gjennomtenkt løysing som legg til rette for ein enklare kvardag.
Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt golv med vassboren golvvarme.
200 l vv-bereder.

Soverom:
Romsleg og godt soverom med gode møbleringstilhøve.
Garderobeskapet gjev god plass til oppbevaring av klede og tilbehøyr.
Eit svalt rom for kvile og oppladning, med plass til både dobbeltseng, garderobe og rolege morgonstunder.
Reine flater og eit behageleg uttrykk - ei perfekt base for eit avslappande soverom.
Leilegheita har også eit disponibelt rom/kontor, som i dag er nytta som gjesterom. Rommet er smart innreia med plassbygd kontorpult med hyller, samt romsleg kommode med særs god skuffeplass. Eit smart utnytta rom med gode lagringstilhøve, plass for heimekontor/hobbyhjørne og overnattingsgjestar. Her er moglegheitene mange.

Diverse:
Vassboren golvvarme gjev lun og behageleg varme til bustaden.
Balansert ventilasjon.
Pisségardiner frå Kjells markiser på stove og soverom. Rullgardin frå Kjells Markiser på gjesterom.
Porttelefon.
Diverse møblar kan seljast med. Spør meglar for meir info.

Overflater
Golv:
Laminat og fliser.

Veggar:
Panelplater og malte glatte flater.
Fliser på bad.

Himling:
Himlingsplater.

Beliggenheit
Bustaden har flott sentrumsnær beliggenheit på Nedre Rotset, med kort gangavstand til alt av sentrumsfunksjonar og daglegvarebutikk like ved.
Kort avstand til barnehagar, skular, sjukehuset, høgskulen, stadion, Volda Campus Sparebank 1 Arena og Voldabadet.
Fint natur- og friområde i nærleiken med m.a. Årneset og turvegen rundt Rotevatnet.
Kjekke tur- og gangvegar like ved bustaden. Kva med ein triveleg spasertur langs Øyraelva, mot Andaneset eller ned til hamneområdet?
Kort veg til bussterminal.

Arealer
Totalt bruksareal: 70 m²
- BRA-i: 70 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 m²

BRA-i: 70 m²
TBA: 9 m²

Sportsbod:
BRA-e: ca 5 m²

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

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
Lett og fin tilkomst frå offentleg veg med asfaltert innkøyrsle og biloppstillingsareal.
Trappefri tilkomst frå parkering og carport til inngangspartiet.

Parkering
Parkering i eigen carport i fellesanlegg og på asfaltert biloppstillingsareal.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Ingen avvik i tilstandsrapport frå takstmann.

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

Tomt
Denne tomten er eiet.
5812 kvm.

Tomta er fellesareal.
Flott opparbeida tomt med asfaltert tilkomstveg og biloppstillingsareal og fint grøntareal med prydbeplantning.
Tomta er i all hovudsak flat, med forstøtningsmurar og inngjerding mot trafikkområdet.
Leikeplass på ca. 200kvm.
Nedgravde søppelkonteinarar.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest, datert: 14.03.2026.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk.
Vassboren golvvarme med termostatstyring.

Energikarakter: B -

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 490 000,-

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

87 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 578 340,- Totalpris inkl. omkostninger

Felleskostnader
Kr. 1 100,- pr. mnd.

Felleskostnadar er inkludert snørydding, måling og felles byggforsikring.

Kommunale avgifter
Kr. 9 048,- for 2026.

Kommunale avgifter er inkludert vatn og avløp. Eigedomsskatt for 2026 er kr. 9 898,-. Renovasjon vert fakturert frå Volda Ørsta Reinhaldsverk og standard avgift er kr. 5 324,-. Sameiget har felles avfallsanlegg med nedgravde søppelkonteinarar.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 883 814.
Sekundær formuesverdi kr. 3 535 257.
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
Sameiget Prestegata 17 og 19, Orgnr: 931 602 667
Forretningsfører:

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring.

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

Vei, vann og avløp
Eigedomen har tilkomst via offentleg veg og er tilknytt offentleg vassforsyning og avløpsnett via private stikkleidningar.

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. 1267737, tgl. 08.11.2022 - Seksjonering
SNR: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 20

Dnr. 900038, tgl. 12.02.1866 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900036, tgl. 03.04.1866 - Utskifting
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900043, tgl. 23.11.1868 - Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900061, tgl. 06.02.1872 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 906166, tgl. 11.01.1883 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900025, tgl. 04.09.1884 - Erklæring/avtale
Voldgiftskjennelse vedr. det samme
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900048, tgl. 26.11.1900 - Erklæring/avtale
Markegangsforr. ang. utmarken
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900232, tgl. 13.05.1916 - Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 901128, tgl. 11.02.1928 - Utskifting
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900448, tgl. 06.03.1930 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Volda komm.el-verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 941, tgl. 19.07.1947 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Volda komm.el-verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 903018, tgl. 28.01.1953 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Volda komm.elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3135, tgl. 17.12.1957 - Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 358, tgl. 16.02.1959 - Jordskifte
overjordskifte på utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 431, tgl. 22.02.1960 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2156, tgl. 19.07.1966 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3053, tgl. 08.08.1975 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6225, tgl. 16.12.1981 - Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2783, tgl. 09.07.1984 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
m.v.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 493045, tgl. 10.05.2017 - Jordskifte
1510-2015-0015 Rotset gnr. 30
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3488001, tgl. 15.12.2020 - Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 387510, tgl. 17.04.2023 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 387510, tgl. 17.04.2023 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om opparbeidelse av felles areal og anelgg

Dnr. 387510, tgl. 17.04.2023 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast 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.

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

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

Eier
Eigar er Liv Fredskild.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Prestegata 17.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 450, snr. 19 i Volda.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 196260167.

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

Prestegata 17

Nabolaget Nedre og øvre Rotset - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Offentlig transport

Volda ungdomsskule på E39 Linje 341, 351, 360, 390	7 min 0.6 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	8 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 14 min

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	4 min 2.2 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	12 min 10 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Volda	11 min
Volda, Norway	12 min

«Ligger idyllisk til, med mykje sol, og nært til sentrum. Ligger sentralt til med tanke på sport og friluftsaktiviteter»

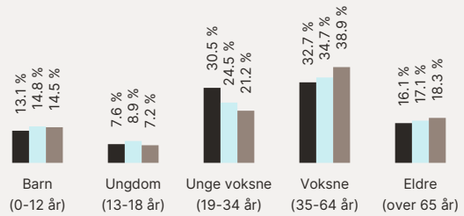
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre og øvre Rotset	933	435
Volda	4 719	2 145
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rotset barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ... 29 barn	12 min 1 km
Trollsletta barnehage (0-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Rotset Volda	4 min
Coop Mega Volda Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

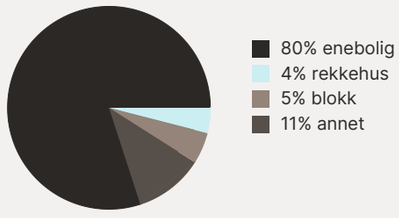
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Volda ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill, friidrett	8 min 0.6 km
Øyra skule Ballspill	10 min 0.9 km
Family Sports Club Volda	7 min
Sprek365 Volda	8 min

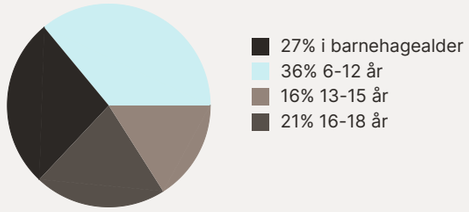
Boligmasse



Varer/Tjenester

Spinneriet	8 min
Apotek 1 Volda	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



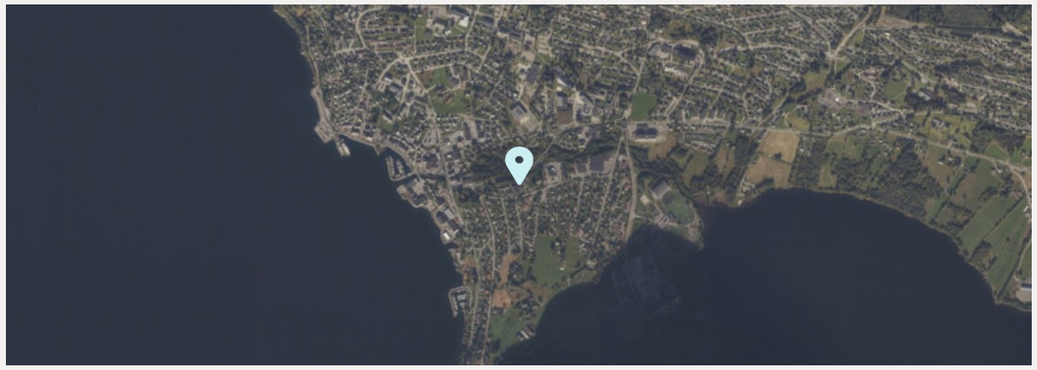
Familiesammensetning

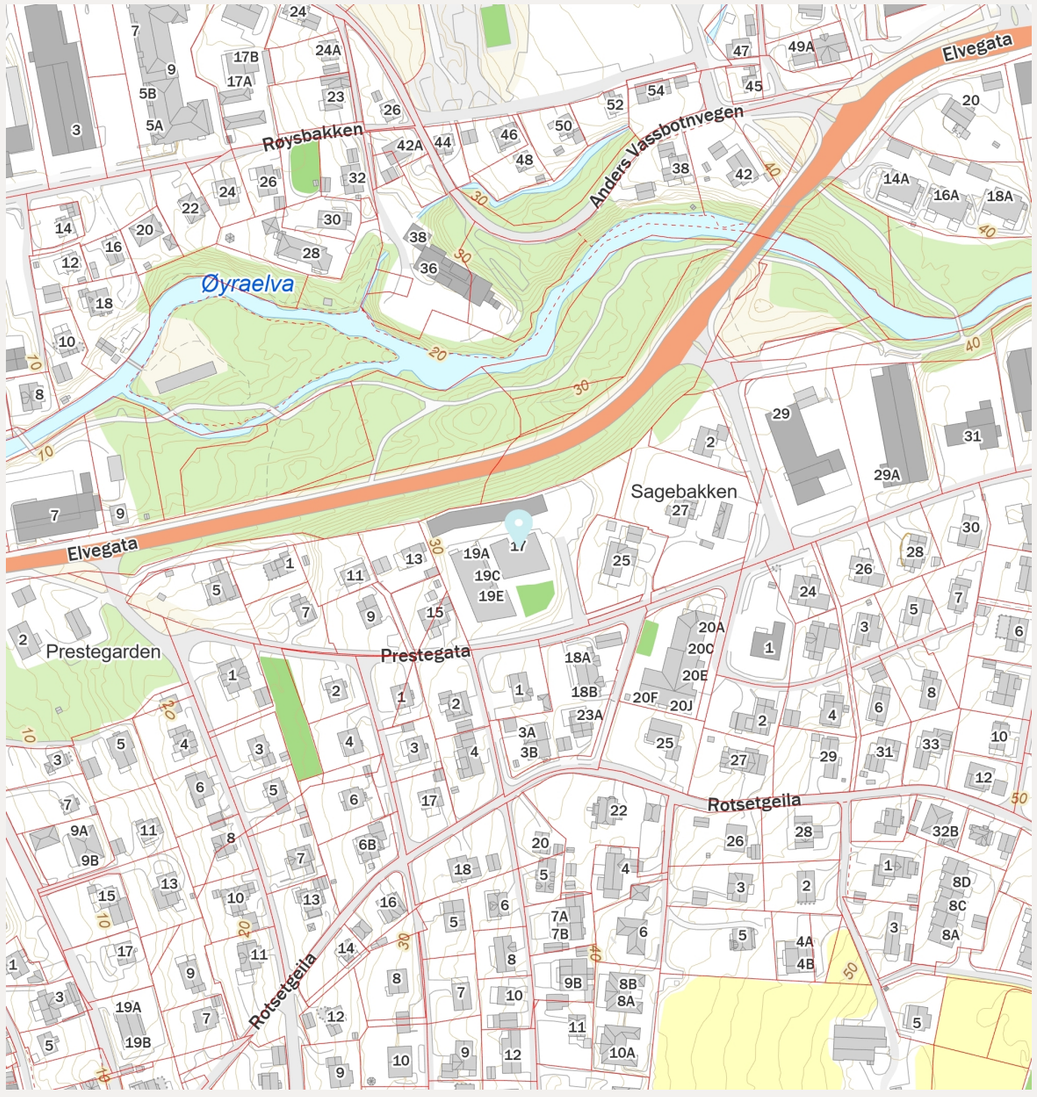


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

Tilstandsrapport

Seksjon 19:
Prestegata 17, 6100 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 30, bnr. 450, snr. 19

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 03.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14495-2030 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ3663

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameie består av to boligblokker i tre, på 2 etasjer, antatt oppført etter TEK17, utfra tegninger datert den 01.09.2021, med til samen 20 leiligheter, seksjonert sameie, i tillegg felles carport med en fast parkeringsplass og sportsbod på ca. 5 m². Herværende leilighet ligger i midten østvendt i 1.etg. Bygningens hovedkonstruksjoner er betongsåler/-vegger på faste grunnmasser. Overbygning med yttervegger av bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. Tresperretak med papptekking og aluminiumstakrenner og -nedløp. Utvendig spiraltrapp av strekkmetalltrapp i felles trappehus med rullestolheis i prefabrikkert sjakt. Betong svalganger, overbygd langs inngangsfasade frem til hoveddører til leilighetene. Balkong/terrasse for hver leilighet. Hovedinngangsdør fra svalgang, hvit verandadør med glass.

Ferdigattest (FA) 14.03.2026, ifølge eiendomsregistret. Overtakingsprotokoll av ny bustad etter bustadoppføringslova, er datert den 16.05.2023, av eier og husleverandør.

Trebjelkelag. jfr. snitt tegning, mellom over og underliggende seksjoner. Brann- / Lydskille mellom seksjoner. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser.Yttervegger: Yttervegger mot det fri er av tradisjonelt bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. Skillekonstruksjoner(brann/lyd) mot naboseksjoner. Bærende stålkonstruksjoner. Brann- / Lydskille mellom seksjoner. Taktekking: Taktekking med papptekking. flat takstolkonstruksjon, for seksjoner i overliggende etasjer(ikke besiktet).
Hovedtrapp og heisen i trappe/heisrom og overbygd i svalgangen (ikke besiktet). Trapper og ramper: Støpt platting langsgående i bakkeplan langs vegg, og til inngangsdører til leiligheter, og som gang areal i svalganger.

Seksjon 19: - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass. Vinduer, i 3-lags energiglass i trekarmer, med plissegardiner. Sålebenkbeslag over og under vindu. Sørøstvendt markterrasse på ca. 9 m², med dekke av impregnert tre. Glassrekkverk og port til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat og flis. Vegger har panelplater og malte glatte flater. Himling har himlingsplater. Innvendige dører er malte glatte dører.
Radon: Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2017, og dokumentasjon, iform av Ferdigattest (FA) 14.03.2026, skal foreligge hos utbygger.

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

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Seksjon 19: › Bad 6,5 m²
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet. Mesterhus Sunnmøre AS har system for dokumentasjon våtromsarbeider, med antatt aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men dokumentasjon er ikke fremlagt i FDV-dokumenter. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til 18 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm, antatt utfra måling på overkant av overflate ferdig gulv(det er ikke fortatt demontering av dørterskel). Våtrommet har innredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring.

Våtrom › Seksjon 19: › Vaskerom/Teknisk bod 5,4 m²
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet. Mesterhus Sunnmøre AS har system for dokumentasjon våtromsarbeider, med antatt aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men dokumentasjon er ikke fremlagt i FDV-dokumenter. Veggene har malte plater (Ikke våtromskvalitet), veggei har kun tørre soner på vegger. Og himling med himlingsplater på innvendig tak. Ved evt. etter montering av skyllekar, bør en monter sprutbeskyttelse i våtsone rundt skyllekar. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Våtrommet har påstrykningsmembran/ smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 15 mm, antatt utfra måling på overkant av overflate ferdig gulv(det er ikke fortatt demontering av dørterskel). Det mangler synlig vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Våtrommet har innredning, og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som naboseksjon. Vegg mot gang er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og derfor ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Hygge Design AS, med glatte fronter, overskap med led-spotter, laminat benkeplate med underlimt stålvask. Integrerte oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap med møbelfronter, integrert stekeovn, og induksjon platetopp. Det er vannstopper, og komfyrvakt over platetopp. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varme:
Vannboren gulvvarme med termostatstyring.

El-/Teleanlegg:
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400: 20xx i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon er antatt i www.boligmappa.no. Automatisk strømmåler er montert i utvendig strømskap.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	3 550 000

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

Seksjon 19:

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

Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.

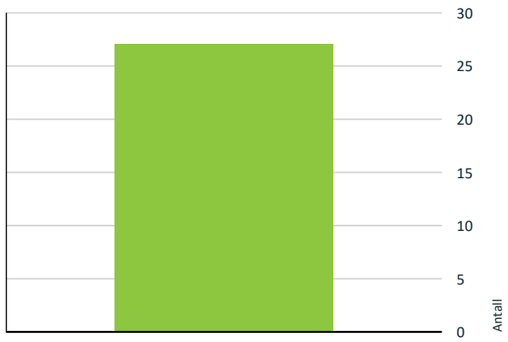
Carport/Bod Snr 19:

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

Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 19:

Tilstandsrapport

SEKSJON 19:



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. EDR/takst

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer, i 3-lags energiglass i trekarmer, med plissegardiner. Sålebenkbeslag over og under vindu.

Årstall: 2023





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport





Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30/Lyd Rw43dB.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørøstvendt markterrasse på ca. 9 m², med dekke av impregnert tre. Glassrekkverk og port til terreng.

Årstall: 2023





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat og flis.

Årstall: 2023

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har panelplater og malte glatte flater. Himling har himlingsplater.

Årstall: 2023

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2010, og dokumentasjon, iform av Ferdigattest (FA) 14.03.2026, skal foreligge hos utbygger.

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert noen skadeinsekter ved vår befaring.

VÅTROM

SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet.

Årstall: 2023

SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Mesterhus Sunnmøre AS har system for dokumentasjon våtromsarbeider, med antatt aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men dokumentasjon er ikke fremlagt i FDV-dokumenter.

SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2023

SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til 18 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport





SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm, antatt utfra måling på overkant av overflate ferdig gulv(det er ikke fortatt demontering av dørterskel).

Årstall: 2023



SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

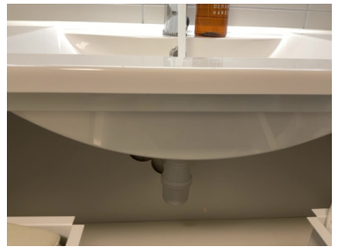
Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport









SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2023





SEKSJON 19: > BAD 6,5 M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring.

Tilstandsrapport





SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet.

SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Mesterhus Sunnmøre AS har system for dokumentasjon våtromsarbeider, med antatt aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men dokumentasjon er ikke fremlagt i FDV-dokumenter.

SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater (Ikke våtromskvalitet), vegger er ikke direkte eller naturlig utsatt for vann eller vannsøl, og rommet har kun tørre soner på vegger. Og himling med himlingsplater på innvendig tak. Ved evt. etter montering av skyllekar, bør en monter sprutbeskyttelse i våtsone rundt skyllekar.

Årstall: 2023

SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2023





Tilstandsrapport

SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 15 mm, antatt utfra måling på overkant av overflate ferdig gulv(det er ikke fortatt demontering av dørterskel). Det mangler synlig vanntett sjikt, eller dette er ukjent.

Årstall: 2023

SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023





SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2023





SEKSJON 19: > VASKEROM/TEKNISK BOD 5,4 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som naboseksjon. Vegg mot gang er tørrsone og ikke utsatt for

bruksvann og derfor ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring





KJØKKEN

SEKSJON 19: > STUE/KJØKKEN 31,3 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra Hygge Design AS, med glatte fronter, overskap med led-spotter, laminat benkeplate med underlimt stålvask. Integrerte oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap med møbelfronter, integrert stekeovn, og induksjon platetopp. Det er vannstopper, og komfyrvakt over platetopp.

Årstall: 2023





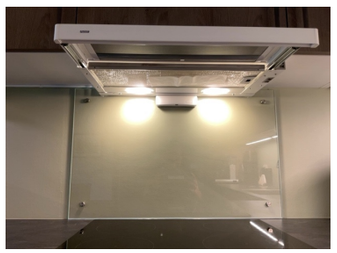
SEKSJON 19: > STUE/KJØKKEN 31,3 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

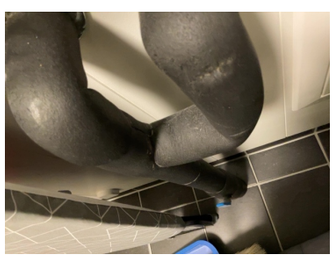


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Årstall: 2023





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2023





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport





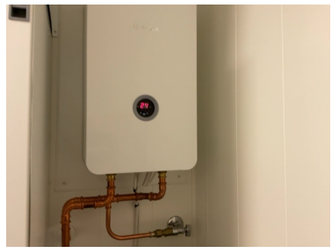
TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannboren gulvvarme med termostatstyring.

Årstall: 2023





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 har vært el-tilsyn siste 5 år, den 05.12.2024. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400: 20xx i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon er antatt i www.boligmappa.no. Automatisk strømmåler er montert i utvendig strømskap.





Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

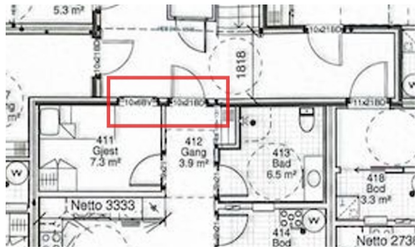
Det er brann slokker(6 kg) og seriekoblet røykvarsler som er < 10 år.
Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30/Lyd Rw43dB, en forutsetter at lysvindu også er i brannklasse EI30, ut mot fellesarealer.







Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30/Lyd Rw43dB, en forutsetter at lysvindu også er i brannklasse EI30



Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30/Lyd Rw43dB, en forutsetter at lysvindu også er i brannklasse EI30

Bygninger på eiendommen

Carport/Bod Snr 19:



Anvendelse
I bruk som carport/bod.

Byggeår
2023

Kommentar
iflg. eier/EDR

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. m²

Beskrivelse
Betongsåler og punktfundament , asfaltert på grunn av fastemasser. Overbygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning for boder og søyler for carport. Taksperrer, flat-form, tekket med papp. Arealer for carport er ikke måleverdig i henhold til NS3940.

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

70 m²/70 m²

Seksjon 19: : Gang, Bad, Vaskerom, Kontor, Stue/kjøkken, Soverom

Andre bygg: Carport/Bod Snr 19:
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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.

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

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	**3 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 550 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røysbakken 17F ,6100 VOLDA			19-09-2023	3 250 000	**3 175 000**		3 175 000	**44 097**
	72 m²	2011	3 sov						
2	Røysbakken 9 ,6100 VOLDA			16-01-2025	4 090 000	**3 900 000**		3 900 000	**41 053**
	91 m²	2009	3 sov						
3	Elvegata 14D ,6103 VOLDA			10-09-2025	2 650 000	**2 950 000**		2 950 000	**37 821**
	73 m²	2006	2 sov						
4	Prestegata 18C ,6100 VOLDA			07-04-2025	2 890 000	**2 800 000**		2 800 000	**36 364**
	77 m²	2005	2 sov						
5	Mylnevegen 3D ,6100 VOLDA			03-12-2025	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**36 250**
	76 m²	2011	2 sov						
6	Ristevegen 9A ,6100 VOLDA			26-05-2026	3 150 000	**3 150 000**		3 150 000	**36 207**
	87 m²	2007	3 sov						
7	Mylnevegen 3D ,6100 VOLDA			04-05-2023	2 700 000	**2 800 000**		2 800 000	**35 000**
	76 m²	2011	2 sov						
8	Elvegata 18D ,6103 VOLDA			24-11-2024	2 650 000	**2 600 000**		2 600 000	**33 333**
	78 m²	2006	2 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		2 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.		10 000
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring	Kr.		13 200
Egne innvendige vedlikeholdskostnader	Kr.		3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 19:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Seksjon 19:	Kr.		**3 400 000**

Carport/Bod Snr 19:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport/Bod Snr 19:	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 630 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

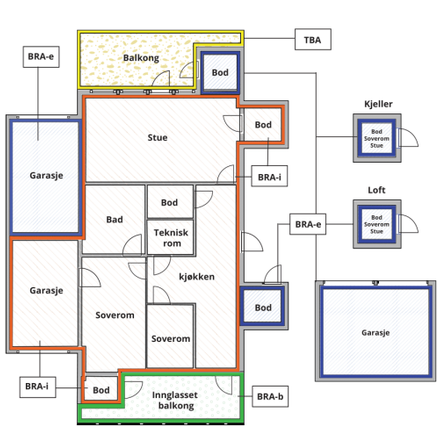
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 19:

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Seksjon 19:	70			70	9
SUM	**70**				**9**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon 19:	Gang 3,9 m², bad 6,5 m², vaskerom/teknisk bod 5,4 m², kontor/gjesterom 7,5 m², stue/kjøkken 31,3 m², soverom m/garderobe 12,4m²		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Hvit malt hovedinngangsdør, med brannklasse EI30/Lyd Rw43dB, en forutsetter at lysvinduet ut i mot fellesgang også er i brannklasse EI30.

Carport/Bod Snr 19:

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	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		Carport ca. 16 m², bod 4,9 19,0 m²	

Kommentar

Arealer i carport er ikke måleverdig i henhold til NS3940, men parkeringsareal er ca. 16 m².

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Liv Fredskild	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	30	450		19	5812 m² (Ambita)	BEREGNET AREAL	Ikke relevant

Adresse
Prestegata 17

Hjemmelshaver
Fredskild Liv

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiget Prestegata 17 og 19	1 / 20	Ulf Kristiansen	93160266

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørøstvendt selveierleilighet i på bakkenivå med terrasse, i seksjonert sameie på Nedre Roset. Utsikt mot sør. Sentral beliggenhet i Volda sentrum med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Gode kommunikasjoner og nærhet til butikk og bussterminal. Låsbar bod i egen carport i fellesanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Elvadalen BK1 del av gbnr.: 30/4 Ikraftredelsesdato17.03.2020 Arealformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, Feltbetegnelsef_BKS

Om tomten

Tomten er i all hovedsak flat, med noe terrassert med forstøtningsmurer, og inngjerding mot trafikkområder. Opparbeidet med asfaltert trafikkareal og parkering, noe grøntareal med prydbeplantning. Lekeplass på ca. 200 m², jfr reguleringsplan, og negravd kildesoteringsanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Bolighuset har iflg. eiendomsregisteret status som "midlertidig brukstillatelse", Bygningstype: Leilighet i andre småhus m/3 boliger el flere, 10 boenheter i blokk og 20 totalt i sameie.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 12.08.2021, Kommunedelplan for tidligere Volda kommune.

Ny bolig garanti

Overtakingsprotokoll av ny bustad etter bustadoppføringslova, er datert den 24.04.2023, av eier og husleverandør, reklamasjonsrett etter bustadoppføringslova er gjeldene 5 år fra denne dato.
Og det skal gjennomføres en 1-år befaring, etter dato 24.04.2023, av eier og husleverandør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 430 000	2023	Kjøp av ny bolig

Prestegata 17, 6100 VOLDA
Gnr 30 - Bnr 450
1577 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.06.2026	Https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Eier	30.06.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	30.06.2026	Vedtekter Prestegardsgata 17 og 19 burettslag	Gjennomgått		Nei
Prospekt	30.06.2026	Mesterhus/Eiendomsmeglervest	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.06.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.06.2026	Https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.06.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	

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.»*

Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Prestegata 17, 6100 VOLDA

20 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestegata 17	Prestegata 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har budd der sjølv mai 2023 - juni 2025, boligen har vore utleigd til eit par i perioden juli 2025 - juli 2026

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

Informasjon om selger

Selger

Fredskild, Liv

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name: Liv Fredskild

Date: 2026-07-20

Identification

Liv Fredskild

Signicat

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIGET PRESTEGATA 17 OG 19 I VOLDA

Vedtatt ved etablering av sameiet
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiget Prestegata 17 og 19 i Volda, og har gårdsnummer 30 og bruksnummer 450 i Volda kommune. Sameiet blir opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til kommunens tinglyste seksjoneringsvedtak.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom sameiet har krav om tilrettelagt parkering, skal tilrettelagte parkeringsplasser være forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal

de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25

femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer med personlige varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styreleder tjenestegjør i ett år mens styremedlemmene/varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Det fastsettes at seksjonseierne forfliktes av underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sted/dato: Voss 20/9 22

.....

Sign.

Egne notater Prestegata 17

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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: 196260167
Adresse: Prestegata 17, 6100 VOLDA
Betegnelse: GNR 30, BNR 450, snr 19 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 01.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no