

Røyslidvegen 17

innhold

04

Velkommen til Røyslidvegen 17

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Planskisse

30

Om egedomen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Røyslidvegen 17

Ei triveleg leilegheit med stor terrasse og nydeleg utsikt. Fint beliggande i tredje etasje av leilegheitsbygg med heistilkomst.

Attraktiv beliggenheit med nærleik til høgskulen og sjukehuset. Gangavstand til barnehage, alle skuletilbod, daglegvare og sentrum med alle servicetilbod.

Leilegheita inneheld:

Gang, to boder, separat vaskerom, romsleg bad, 2 soverom, kjøkken og lys stove med utgang til sørvendt terrasse.

Garasje med praktisk bod i bakkant.

Lunt og solrikt område med fantastisk utsikt mot sentrum, fjorden og fjella ikring.

Velkomen til visning!

Røyslidvegen 17

Prisantydning	3 100 000
Fellesgjeld	28 482
Totalpris	3 207 772
Bruksareal	131 m ²
BRA-I	95 m ²
BRA-E	36 m ²
TBA	20 m ²
Soverom	2
Eigedomstype	Leilegheit
Tomteareal	2 079 m ²
Byggeår	1995



Kontakt våre meglere



Johnny Kragset

Dagleg leiar /
Eigedomsmeklar MNEF

97 51 59 40

johnny@kragseteigedom.no



Emilie Bjørdal Ose

Eigedomsmeklarfullmektig
MNEF

47 30 87 26

emilie@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda

Triveleg leilegheit med solrik terrasse og flott utsikt

Leilegheita ligg i roleg og attraktivt område i Røyslida nær høgskulen og sjukehuset.

Gangavstand til barnehage, alle skuletilbod og sentrum med alle servicetibod.

Lunt og solrikt med flott panoramautsikt mot Voldsfjorden, Rotevatnet og fjella ikring.





Tenk å ha denne utsikta!

Lys og romsleg stove

Store vindauge slepp inn mykje naturleg lys, gjev ei god romkjensle og flott utsyn.

Stova er romsleg med lyse overflater og gode møbleringstilhøve.

God plass til stor sitjegruppe og spisebord.



Eit stort og godt opphaldsrom



Utgang frå stova til fin terrasse



Om sommaren vert terrassen ei fin utviding av stova

Sørvendt og solrik
terrasse med
nydeleg fjordutsikt



Vindauga gjev godt arbeidslys og flott utsikt til matlaginga



Kvitevarer er inkludert i salet



Kjøkken med
god skap- og
benkeplass



Praktisk matbod ved kjøkkenet med hyller for lagring av matvarer, reiskapar og kjøkkenutstyr. Frysar fylt med salet



Kjøkkenet ligg i fin tilknytning til stove og spisestove



To gode soverom

Soveromma ligg fint samla i tilknytning til badet.

Romsleg hovudsoverom med god plass til variert møblering.

Begge soverom har lyse overflater.





Badet ligg i nær tilknytning til soveromma - ei god og praktisk løysing



Stort bad med god skaplass



Vaskerommet har skyllekar, arbeidsbenk og hyller for oppbevaring. Vaskemaskin og tørketrommel fylt med salet

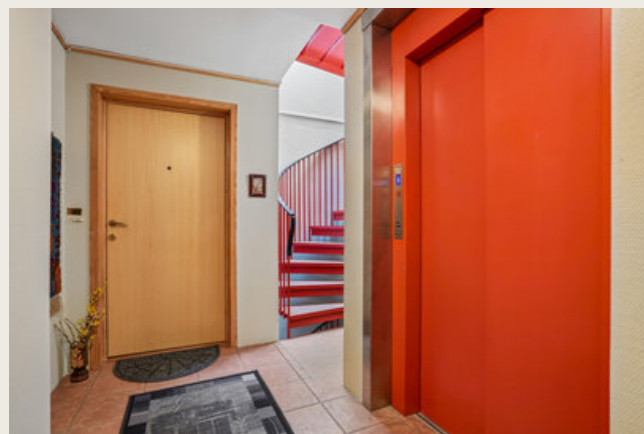
Leilegheita har
romsleg bad og
separat vaskerom

Garasje og trappefri tilkomst

Trappefri tilkomst via heis til leiligheta i 3.etg.

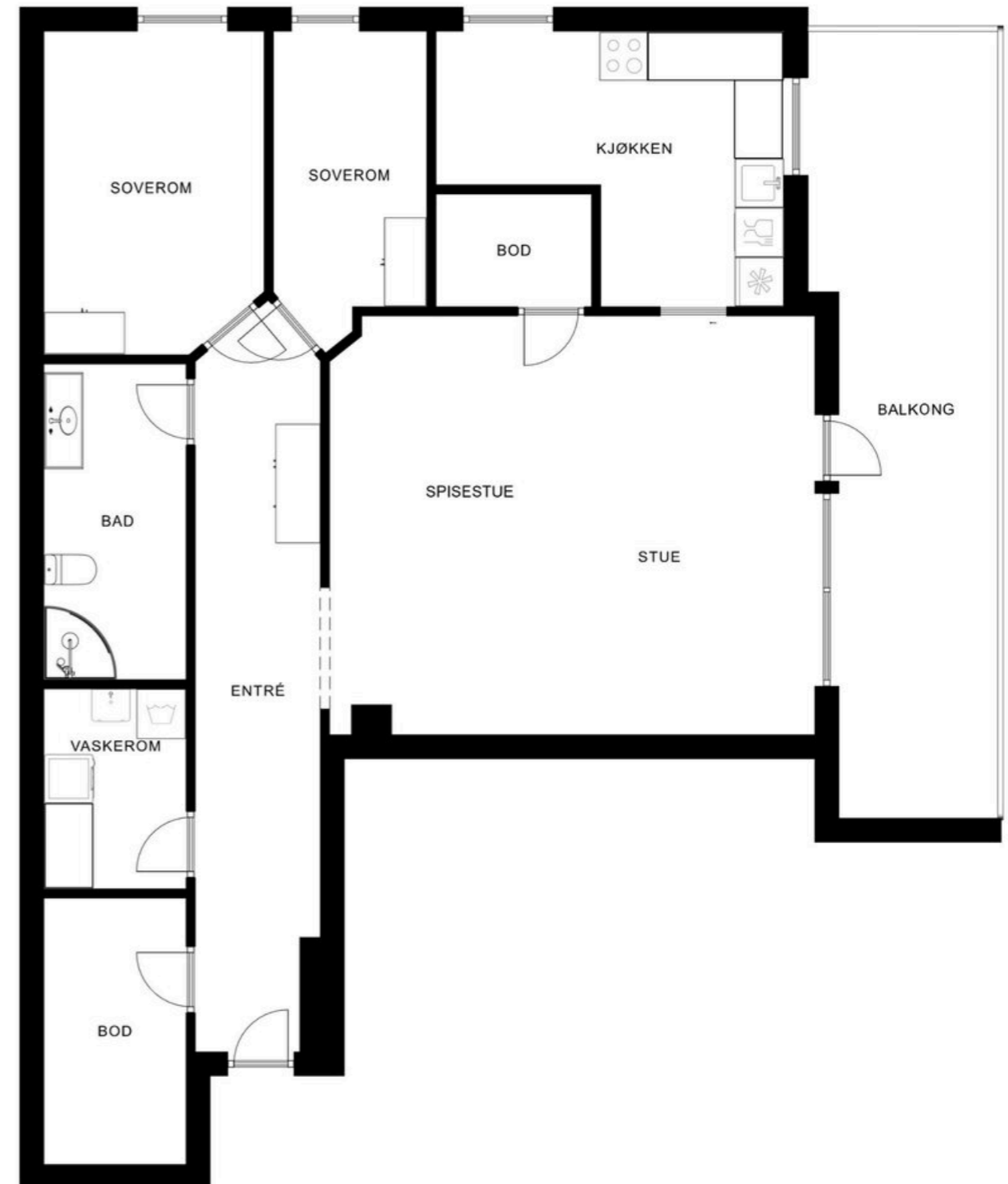
Garasje i fin nærleik til hovudinngangen i leilighetsbygget.

Overbygd tilkomst frå garasje til inngangen
- her kan ein gå tørrskodd frå bil til bustad.



Leiligheta disponerar
ei stor bod i bakkant av
garasjen med gode
lagringstilhøve

Planskisse



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

EFXIT

Om eigedomen

Innhald

Lys og triveleg leilegheit med attraktiv beliggenheit og nærleik til høgskulen og sjukehuset. Garasje med bod i tilknytning. Fin tilkomst med heis. Gangavstand til barnehage, alle skuletilbod og sentrum med alle servicetibod.

Leilegheita ligg i 3. etasje og inneheld: Gang, to boder, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken og stove med utgang til terrasse med gode solforhold og flott utsikt.

Garasje: Garasje i fin nærleik til hovudinngangen i leilegheitsbygget.

Bod: Praktisk bod i bakkant av garasje med god lagringsplass.

Standard

Lys leilegheit med stor terrasse og nydeleg utsikt mot Volda sentrum, fjorden og fjella ikring. Fin sørvendt beliggenheit i leilegheitsbygg med garasje og heistilkomst. Leilegheita held normal standard utifrå byggeår og tilhøva ellers.

Stove: Stove med store vindauge som slepp inn mykje naturleg lys, gjev ei god romkjensle og flott utsyn. Stova er romsleg med lyse overflater og gode møbleringstilhøve. God plass til stor sitjegruppe og spisebord. Utgang til sørvendt og solrik terrasse med fantastisk panoramautsikt.

Kjøkken: Kjøkkenet ligg i fin tilknytning til stove, men samstundes tilbaketrekt. Innreiing med glatte frontar og heiltre benkeplate. Godt med skap- og benkeplass. Store vindauge som gjev godt arbeidslys og flott utsikt til matlaginga. Plass til spisebord. Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alle kvitevarer som er tilstades på visning fyl med salet.

Bad: Lyst romsleg bad. Badet ligg i fin nærleik til soveromma. Kvit innreiing med heildekkjande servant og god skaplass. Dusjhjørne. Wc.

Vaskerom: Separat vaskerom med skyllekar, arbeidsbenk og hyller for oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel fyl med salet. 200 l vv-bereder.

Soverom: Leilegheita har to gode soverom. Soveromma er roleg og fint beliggande.

Diverse: God oppbevaringsplass med 2 gode boder i leilegheita, samt praktisk bod ved garasjen. Alle kvitevarer fyl med salet.

Overflater

Golv: I hovudsak belegg. Fliser på bad.

Veggar: Malt strie.

Himling: Himlingsplater.

Beliggenheit

Leilegheita ligg i roleg og attraktivt område i Røyslida nær høgskulen og sjukehuset. Lunt og solrikt område med flott fjordutsikt. Kort gangavstand til barnehage, alle skuletilbod og daglegvarebutikk. Gangavstand til sentrum og busstopp for ringbuss like ved. Natur- og friområde i nærområde.

Arealer

Totalt bruksareal: 131 m²

- BRA-i: 95 m²
- BRA-e: 36 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 20 m²

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

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

Tilkomst

Enkel og fin tilkomst frå offentleg veg med asfaltert innkørsle og gårdsplass. Parkering like ved hovudinngangen og overbygd tilkomst frå garasje til inngangspartiet. Trappfri tilkomst via heis til leilegheita. Alternativ tilkomst via trapp.

Parkering

Parkering i garasje og felles biloppstillingsareal.

Diverse

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.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 Store eller alvorlege avvik:

- Våtrom - 3.Etasje - Bad m² - Generell
- Våtrom - 3.Etasje - Vaskerom m² - Generell

TG 2 Avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Overliggende altan
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varme
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.

Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

Tomt

2079 kvm.

Tomta er fellesareal.

Sørleg orientert tomt med gode solforhold og flott utsikt mot sentrum, fjorden og Rotevatnet.

Tomta er fint opparbeida med asfaltert innkøyrsel, gårds plass og biloppstillingsareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt bruksløyve, datert: 26.04.1996.

Det føreligg teikningar av bustaden, men dei stemmer ikkje med dagens bruk. Innteikna soverom nærast kjøkken er i dag tatt inn som ein del av kjøkkenet. Det er og ei lita bod plassert mellom stove og kjøkken. Kjøpar overtek ansvar og risiko.

Adgang til utleie

Ifølge vedtektene skal sameigestyret godkjenne utleige av seksjonen. Framleige er ikkje tillate.

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk.

Varmekablar på bad og vaskerom.

Energikarakter: D

Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 100 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 28 482,-

I tillegg til prisantydning og fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

78 200,- (Dokumentavgift)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 207 772,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Felleskostnader

Kr. 3 000,- pr. mnd.

Felleskostnadar er inkludert byggforsikring, renovasjon, kommunale avgifter, heis, felles straum, brøyting, vedlikehald av fellesareal og utvendig vedlikehald.

Kommunale avgifter

Kr. 8 702,- for 2026.

Kommunale avgifter gjeld eigedomsskatt. Vatn, avløp og renovasjon er inkludert i felleskostnadane.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 28 482,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 313 304,- pr. 31.12.2025.

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

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).

Sameige

Sameige Røyslidvegen 17, Orgnr: 922 811 261

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

I henhold til vedtektene skal ny eigar godkjennast av styret.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter for sameiget Røyslidvegen 17 er vedlagt i salsoppgåva.

Dyrehold

Husdyrhold er i følge vedtektene tillatt.

Regulering

Eigedomen er regulert til bustadføremål.

For ytterlegare opplysningar om regulering, vennligst ta kontakt med meklar.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. 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.

1996/2316-1/57 24.05.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Panterett til sameiet for kr 20.000,- med prioritet etter frivillige pantsettelse fra bank/kredittinst. Med flere bestemmelser

1996/1281-1/57 22.03.1996 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 740
FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 740
FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 740
FNR: 0 SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 740
FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 740
FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 740
FNR: 0 SNR: 6
Bestemmelse om parkeringsplasser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/2315-2/57 24.05.1996 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1577 GNR: 19 BNR: 739
FNR: 0 SNR: 8
Best. om rømmingsvei

1996/2316-2/57 24.05.1996 SAMEIEAVTALE

1996/1280-1/57 22.03.1996 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/995

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. 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.

- Alle kvitevarer som er tilstades på visning, samt garderobeskap fyl med salet.

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 tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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 tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Aase Elise Rønning.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Røyslidvegen 17.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 19, bnr. 739, snr. 9 i Volda.

Vårt oppdragsnummer er 196260130.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon: 1,5 % av salgssum

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

Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- 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.

Oppdragstakers forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 Volda. Org. nr. 931000403.

Tekniske dokumenter

Røyslidvegen 17

Nabolaget Røyslid - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Einbakken Linje 341	2 min ⚡ 0.1 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	10 min ⚡
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 15 min ⚡

Skoler

Øyra skule (1-7 kl.) 379 elever, 27 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Bratteberg skule (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 22 klasser	11 min ⚡ 1 km
Volda videregående skule 490 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Ørsta videregående skule 350 elever, 24 klasser	13 min ⚡ 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romdal - Volda Sj...	6 min ⚡
Recharge Kiwi Volda	11 min ⚡

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

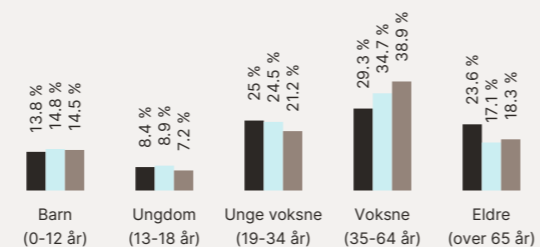


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trollsletta barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min ⚡ 0.4 km
Røysmarka studentbarnehage (0-5 ...) 29 barn	6 min ⚡ 0.6 km
Oppigarden barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min ⚡ 0.7 km

Dagligvare

Spar Volda	6 min ⚡
Kiwi Volda	11 min ⚡

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100

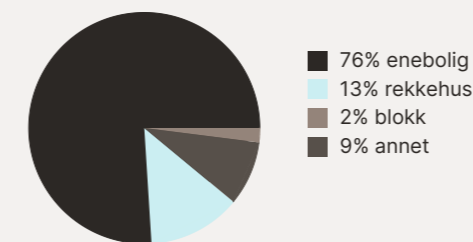


Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Idrettsbygget Aktivitetshall	7 min ⚡ 0.6 km
Volda lærarhøgskule Ballspill, fotball, friidrett	7 min ⚡ 0.6 km
InterPadel Voldahallen	10 min ⚡
Innersvingen avd. Volda	14 min ⚡

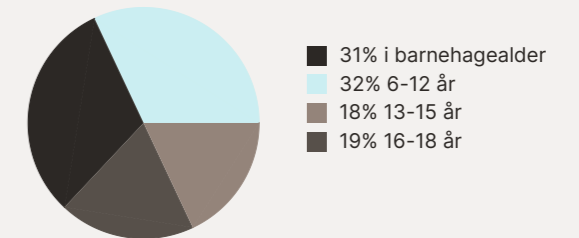
Boligmasse



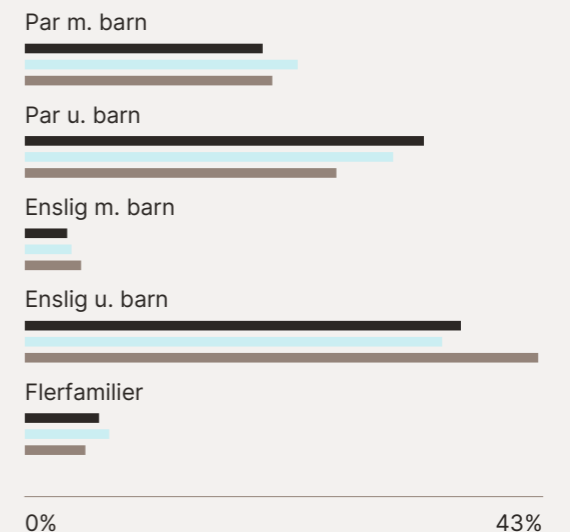
Varer/Tjenester

Spinneriet	16 min ⚡
Møre apotek Volda	12 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	43%
Røyslid	
Volda	
Norge	

Sivilstand

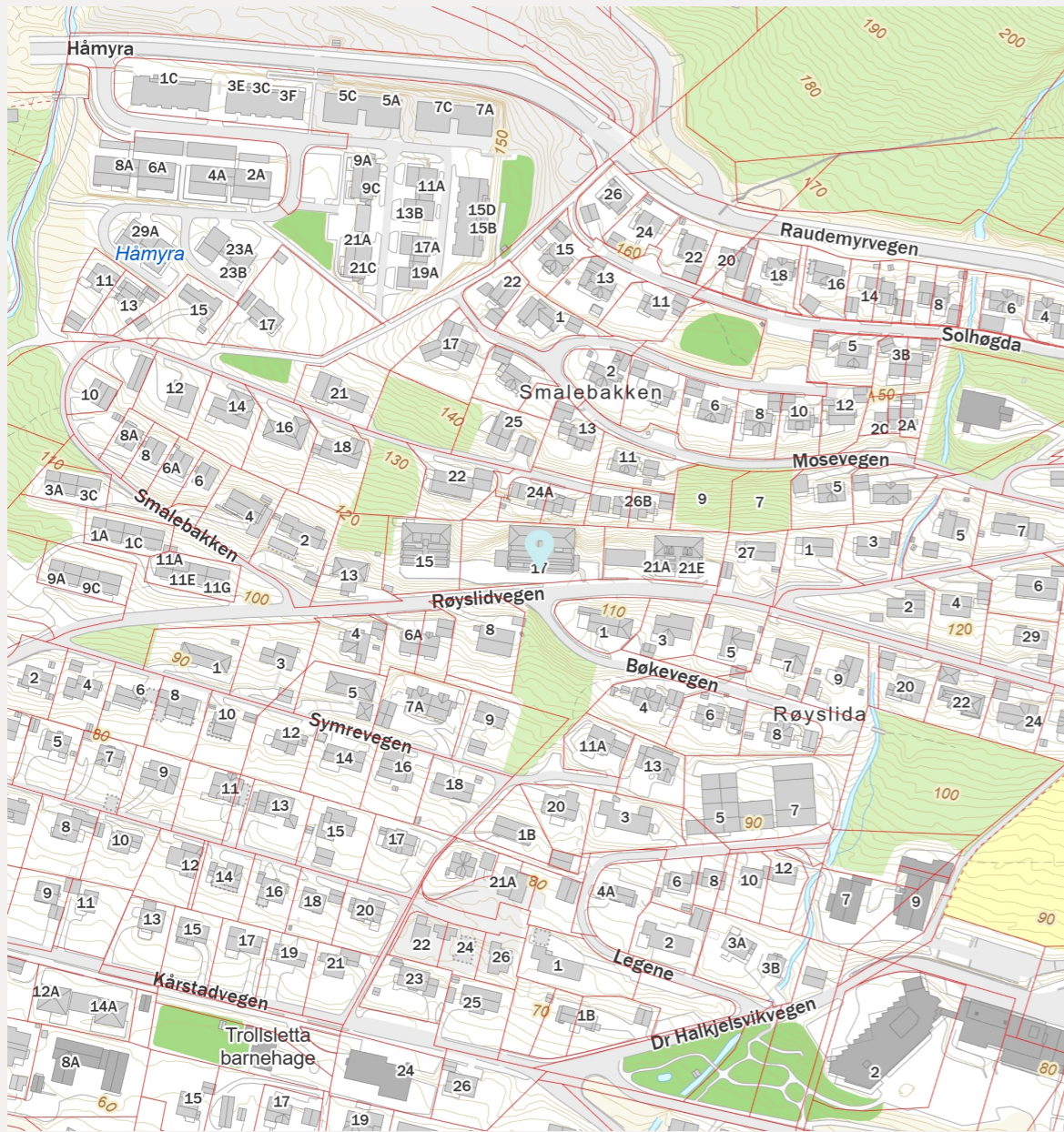
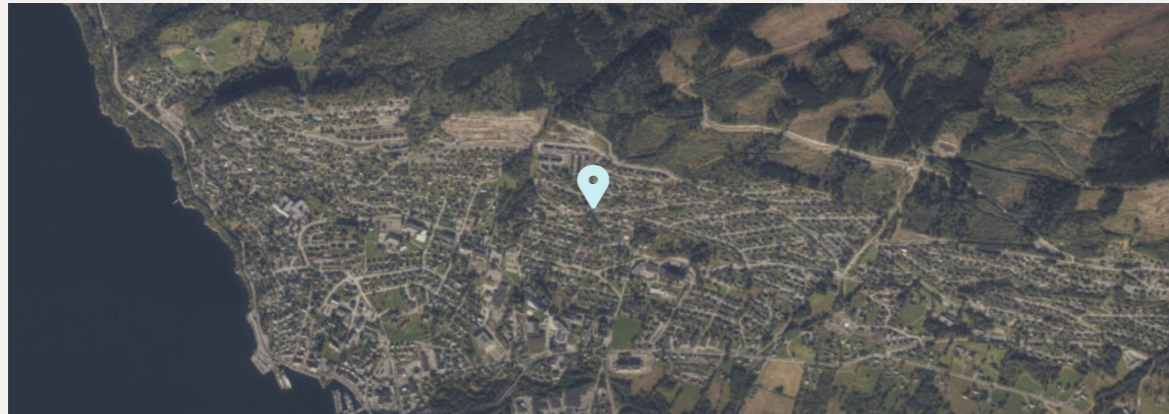
	Røyslid	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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



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

Tilstandsrapport

🏠 Seksjon 9
 📍 Røyslidvegen 17, 6103 VOLDA
 🏘 VOLDA kommune
 # gnr. 19, bnr. 739, snr. 9

Markedsverdi
3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 13.05.2026 Oppdragsnr.: 22707-1005 Eiendomsverdi ref nr: AD5045

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjon 9 - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i front. Betong på sider og bak. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Det er altan på ca. 20 m², av betongdekke. Beiset trekkverk med høyde 0,94 m (dagens krav er > 1,00 m). Overliggende altan over boligrom. Det er gjennom tegning kjent at det kan være problem med overgangen mellom varm stue og overliggende kald terrasse(kondensproblematikk). Det er på bakgrunn av dette gjort omfattende stikkprøver med fuktsøk i tak over stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har hovedsaklig malt strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har ikke montert peis/vedovn. Det er sotluke/feieluke på stue. Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur og er utforet med trevirke. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i høyre bakhjørne av leiligheten, på soverom i bunnsvill. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.0, altså mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring. Måleinstrument er justert for nordisk gran. Innvendig har boligen finerdører. Soverom som fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Det er fliser på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Malt strie på vegger. Innredning med servant, klosett, og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soveromsvegg mot bad. Nærmest mulig innredning på bad. Ved dusj(våt sone) var det ikke mulig å foreta hulltaking. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Måleinstrument er justert for nordisk gran.

Vaskerom

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett på gulv, plast sluk, fall på ca. 35 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Malt strie på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende bod, ikke våt sone ved varmtvannstank etc. grunnnet manglende tilgang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring.

Måleinstrument er justert til nordisk gran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med spalventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varme:

Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad og vaskerom.

El-/Teleanlegg:

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringskap automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2018.

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

[Gå til side](#)

UTVENDIG:

Altaner: Liggende trekkverk åpninger > 2 cm og med høyde på 0,83 og 0,96 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter) av beiset tre.

BRANNTeknisk:

Det er montert godkjent serie koblet brannvarsler med sentral og brannslukkingsapparat. Seriekoblet brannvarslingsanlegg med sentral i gang. Det er brannslukkingsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

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

RØMMINGSVEI

Sameie: Intern rømningsvei via spiraltrapp fra u.etg. til 3.etg., over fem plan. Fellesganger, med EI30 brannskille konstruksjon inn til boenheter. Sekundær rømningsmulighet fra seksjon 9: Det mangler godkjent rømnings stige fra 3.etg., da høyde til terreng er på ca. 6,3 meter. Rømningsvei via vindu på soverom mot vest er i henhold til gjeldene krav, B= 1,08 m (Krav ≥ 0,50m) + H: 0,66 m (Krav ≥ 0,60m) = 1,74 m (Krav ≥ 1,50m). Soverom mot vest, har godkjent åpning, men vanskelig tilkomst til terreng og høyt (6,3) meter. Godkjent sekundær rømnings mulighet må etableres. Stige mangler ryggbøyle.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjon 9

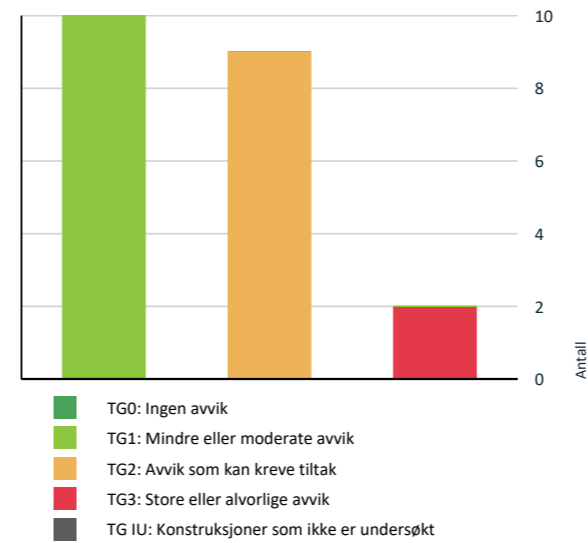
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Inntegnet soverom nærmest kjøkken er vekk, og arealet er tatt inn som en del av kjøkkenet. Det er og en liten bod plassert mellom stue og kjøkken.



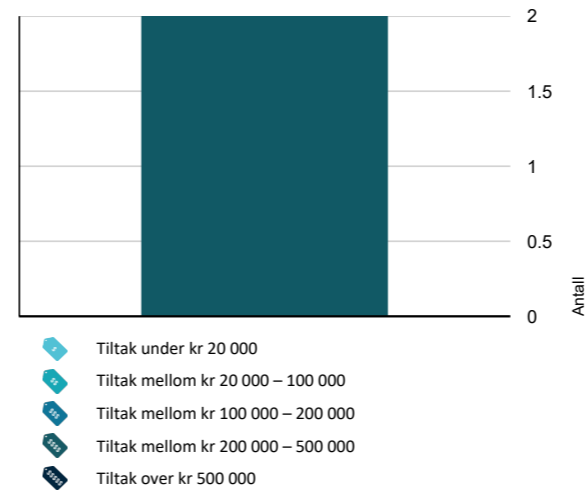
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 9

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad m² > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom m² > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overliggende altan [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SEKSJON 9



Byggeår
1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger der tatt i bruk den 27.06.1995 iflg eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

For tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er slitte på innside. flaknet lakk i overgang glass/trevirke, trolig fra kondens/avrenning vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

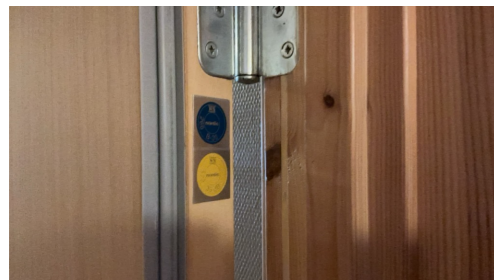
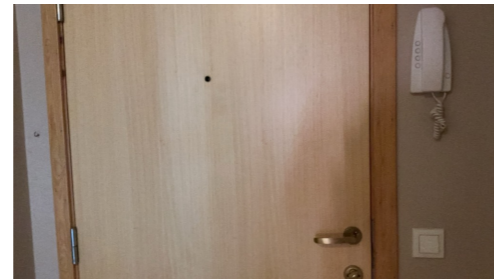
Balkongdør har løs dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dørvrider må strammes, ev skiftes. Karm og belistning utvendig bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er altan av betong på ca. 20 m². Beiset trekkverk med høyde 0,94 m (dagens krav er > 1,00 m).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitt overflatebehandling på betong. Tettesjikt er ikke mulig å besiktige, men kontaktperson opplyser om at det for 10 år siden ble byttet tettesjikt og ny påstøp ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rens og overflatebehandling må til.



TG 2 Overliggende altan

Beskrivelse

Overliggende altan over boligrom. Det er gjennom tegning kjent at det kan være problem med overgangen mellom varm stue og overliggende kald terrasse(kondensproblematikk). Det er på bakgrunn av dette gjort omfattende stikkprøver med fuktsøk i tak over stue uten å påvise forskjeller i utslag på fuktsøker. Kontaktperson opplyser om at det for ca 15 år siden var skiftet plater i tak på stue grunnet fukt. Hvordan dette er blitt utført er usikkert, arbeidet var gjennom forsikringsselskap og sameiet og var utført av kvalifisert lokalt firma, ifølge kontaktperson.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

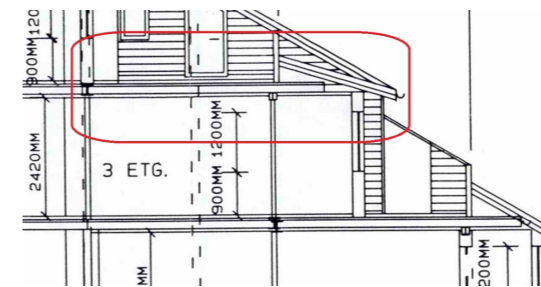
- Det er avvik:

Altan i 4.etg. som ligger over seksjonens innredede boligrom, er en usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

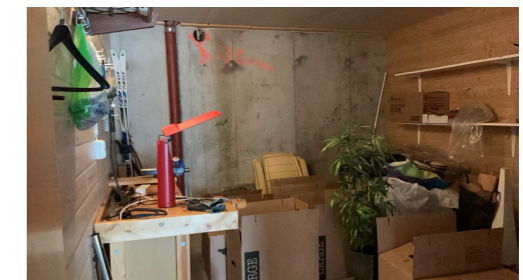
Altan over seksjonens innredede boligrom, det er fortsatt overflate fuktsøk på innvendig tak, med protimeter mms3 (fuktsøkfunksjon), uten å påvise avvik ved vår befarings. Det er like måleresultater over balkongdør og midt inne i stuen, og helt bake med dør til bad.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje med bod i bakkant. 37 kvm.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ikke montert peis/vedovn. Det er sotluke/feieluke på stue.



TG 1 Rom Mot Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur og er utført med trevirke. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i høyre bakkehjørne av leiligheten, på soverom i bunnsvill. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.0, altså mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring. Måleinstrument er justert for nordisk gran.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom som fra byggeår.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Det er fliser på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har ikke blitt endret siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

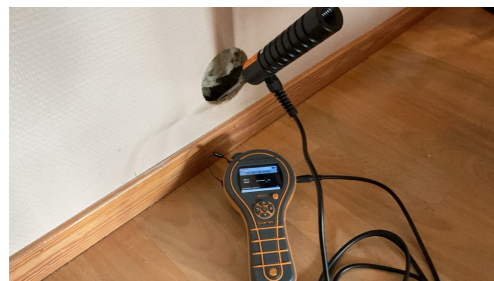


3.ETASJE > BAD M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soveromsvegg mot bad. Nærmest mulig innredning på bad. Ved dusj(våt sone) var det ikke mulig å foreta hulltaking. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Måleinstrument er justert for nordisk gran.



Hulltaking fra gang utenfor bad, nærmest mulig våtsone.

3.ETASJE > VASKEROM M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett på gulv, plast sluk, fall på ca. 35 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Tapet på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering men fungerer med dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3.ETASJE > VASKEROM M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende bod, ikke våt sone ved varmtvannstank etc. grunnet manglende tilgang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Måleinstrument er justert for nordisk gran.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvaske. Det er opplegg for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert Komfyrvakt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Elektrisk vifte på bad fungerer (står) ikke ved prøving.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Evt vifte bør skiftes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektrisk. Varmekabler på bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist irr/ korrosjon på rørkobling på varmtvanns tank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ved evt. utskifting av varmtvannsbereider, jmfør NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg, 2014. I denne normen kom det krav om at varmtvannsbereidere med effekt på 1500W eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig/fritidsbolig, og ikke tilkobles via støpsel og stikkontakt, ny eier må ta høyde for dette ved evt. utskifting av varmtvannsbereider.

Tilstandsrapport



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 bygningsasskyndig 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

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringskap automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Elektrisk anlegg framstår som uendret fra byggeår.

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

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

Automatisk strømmåler er montert i 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

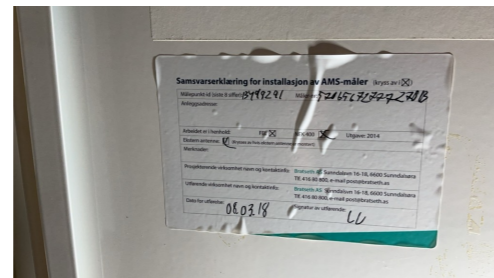
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

Generell kommentar

Det framstår som el-anlegg er uendret siden byggeår. Kontrollrapport el- anlegg foreligger ikke.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

UTVENDIG:

Altaner: Liggende trekkverk åpninger > 2 cm og med høyde på 0,83 og 0,96 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

BRANNEKTEKNISSK:

Det er montert godkjent serie koblet brannvarsler med sentral og brannslukningsapparat. Seriekoblet brannvarslingsanlegg med sentral i gang. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

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

Tilstandsrapport



⚠ HMS-Rømningsvei

Beskrivelse

Sameie: Intern rømningsvei via spiraltrapp fra u.etg. til 3.etg., over fem plan. Fellesganger, med EI30 brannskille konstruksjon inn til boenheter. Sekundær rømningsmulighet fra seksjon 9: Det mangler godkjent rømning stige fra 3.etg., da høyde til terreng er på ca. 6,3 meter. Rømningsvei via vindu på soverom mot øst er i henhold til gjeldene krav, B= 1,08 m (Krav $\geq 0,50$ m) + H: 0,66 m (Krav $\geq 0,60$ m) = 1,74 m (Krav $\geq 1,50$ m). Soverom mot , har godkjent åpning, men vanskelig tilkomst til terreng og høyt (6,3) meter. Godkjent sekundær rømnings mulighet må etableres. Stige er montert, men mangler ryggbøyle etter dagens krav.

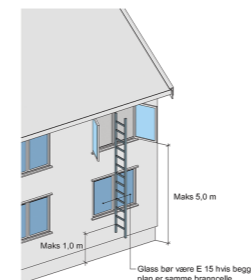
Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Stige mangler ryggbøyle. Høyde til terreng er over 5 meter.

Konsekvens/tiltak

Godkjent sekundær rømningsmulighet må etableres, eventuelt stige med ryggbøyle.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/95 m²

Seksjon 9: Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Vaskerom,
Gang, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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	M ² PRIS
1 Røyslidvegen 17 ,6103 VOLDA 108 m ² 1995 3 sov	24-10-2025	4 100 000	4 100 000	31 000	4 131 000	36 884
2 Røyslidvegen 17 ,6103 VOLDA 0 m ² 1995 2 sov		3 450 000		28 482	28 482	36 616
3 Røyslidvegen 17 ,6103 VOLDA 108 m ² 1995 3 sov	18-10-2023	4 100 000	3 900 000	35 010	3 935 010	35 134
4 Symrevegen 7D ,6103 VOLDA 72 m ² 2004 2 sov	12-01-2025	2 490 000	2 460 000		2 460 000	32 800
5 Haslevegen 25 D ,6102 VOLDA 0 m ² 2000 2 sov	01-03-2026	3 090 000	3 090 000		3 090 000	30 000
6 Røyslidvegen 21D ,6103 VOLDA 64 m ² 1992 2 sov	16-04-2024	1 950 000	1 900 000		1 900 000	28 358
7 Haslevegen 25 B ,6102 VOLDA 98 m ² 2000 2 sov	12-01-2021	2 790 000	2 690 000		2 690 000	27 449
8 Røyslidvegen 21F ,6103 VOLDA 100 m ² 1992 3 sov	22-01-2025	2 690 000	2 600 000		2 600 000	26 000

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyr, eiendomskatt	Kr.	9 462
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring, og heis	Kr.	36 000
Administrasjon, eget invendig vedlikehold og diverse	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 9

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Seksjon 9	Kr.	4 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

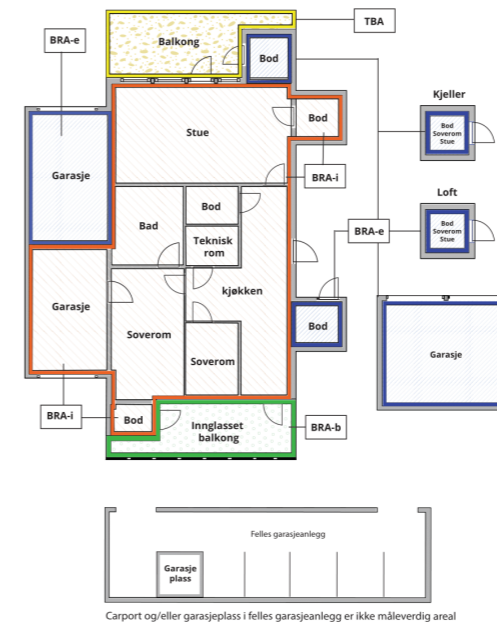
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 9

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	95			95	20
Underetasje		36		36	
SUM	95	36			20
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad m ² , soverom m ² , soverom m ² , stue m ² , kjøkken m ² , vaskerom m ² , gang m ² , bod m ² , bod m ²		
Underetasje		Garasje m ² , bod m ²	

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Inntegnet soverom nærmest kjøkken er vekk, og arealet er tatt inn som en del av kjøkkenet. Det er og en liten bod plassert mellom stue og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kay Are Ville Urkegjerde	Takstingeniør
	Ove Rønning	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	739		9	2079 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Røyslidvegen 17

Hjemmelshaver

Aase Elise Rønning

Boligselskap

Sameige Røyslidvegen 17

Eierandel

96 / 995

Forretningsfører

Arne Halkjelsvik

Organisasjonsnr

922811261

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet seksjon 9 ligger i 3 etg.i terrasseblokk oppført i 1995. Tilhørende garasjeplass og bod er i 1 etg.(bakkenivå). Terrasseblokken er oppført med hovedkonstruksjoner i betong i gulv på grunn og etasjeskiller. Bakvegger og halve sidevegger er av betong. I front er det trevike som konstruksjonsmatriell. Det er heis i bygningen.

Adkomstvei

Det er kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Det er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Planidentifikasjon1969001. Formål: Frittliggende småhus bebyggelse.

Planidentifikasjon: 2016001, Vertikalnivå: Under grunnen (tunnel), Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Plannavn: E39 Volda - Furene, Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst, Ikrafttredelsesdato: 31.05.2018. Voldatunnelen vil gå rett inn under boligen, så i anleggsperioden må en påregne noe rystelse og noe støyplasser/rystelser.

Om tomten

Eiendommen ligger solrikt til og gir flott utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en flermannsbolig, og har status som tatt i bruk den 27.06.1995, med 11 boenheter iflg. eiendomsregistret

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato12.08.2021, Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026	Egenerklæring til meglerfirma	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Seksjonering	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkel	26.04.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	19.04.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.04.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	Endret opplysninger på altan etter kontaktperson tok kontakt.
3	18.05.2026	Fjerna vedlegg som ikke hørte til

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 22707-1005

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 30 av 31

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD5045>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 22707-1005

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 31 av 31



Egenerklæring

Røyslidvegen 17, 6103 VOLDA

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røyslidvegen 17	Røyslidvegen 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

 Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2004

Har eieren 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.

2004 til og med 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ronning, Ove

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra overliggende leilighet og ned i himling over stue. Eier husker ikke så godt men skade skjedd antatt ca 15 år siden. Lekkasjen utbedret som forsikringssak gjennom sameiet.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Søk og utbedring av lekkasjepunkter på utvendig balkong på grunn av lekkasje til underliggende leilighet. Lagt ny membran og påstoyp på balkong. Eier husker ikke så godt men skade utbedret for antatt ca 10 år siden gjennom sameie/forsikringsselskap. Utført som forsikringssak gjennom sameiet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Firma valgt av sameiet/forsikringsselskap.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei



Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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



- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26885357

Egenerklærings skjema

Name

Ove A Rønning

Date

2026-05-13

Identification

 Ove A Rønning



Egenerklærings skjema

Signed by:

Ove A Rønning

13/05-2026
15:15:53

BankID OIDC
High

Vedtekter for Sameiget Røyslidvegen 17

Sameigarane i Røyslidvegen 17 gnr. 19 bnr. 739 i Volda kommune er einige om at følgande reglar skal gjelde for sameiget.
Vedtatt på årsmøte for 2017 24.04.18

§ 1 Seksjon

Sameiget er oppdelt i 11 sjølveigarseksjonar.

Tomten og alle deler av bygninga som ikkje er tinglyst på dei enkelte seksjonar er fellesareal og kan ikkje seksjonerast. Garasje vert disponert av den enkelte seksjon ifølge bruksavtale.

§ 2 Fellesutgifter

Fellesutgiftene vert fordelt likt på alle seksjonar, og skal betalast forskotsvis kvar månad.

Fellesutgiftene skal dekke samtlege utgifter vedkomande drifta, offentlege avgifter, forsikring, vedlikehald og administrasjons utgifter.

§ 3 Eigarane si vedlikehaldsplikt

Sameigarane har ansvar for det innvendige vedlikehaldet av sine seksjonar. Det innvendige vedlikehaldet må til ei kvar tid vere slik at seksjonen er i forsvarleg stand.

Det skal utarbeidast husordensreglar samt reglar for bruk av fellesareal og fellesrom (gangar)

§ 4 Sameige sine plikter

Sameigestyret pliktar å sørge for tilfredstillande utvendig vedlikehald av eigedommen med fellesareal. Styret skal også sjå til at alle fellesutgifter blir dekkja av sameiget, slik at ein unngår at kreditorar gjer krav gjeldande mot enkelte seksjonseigarar for sameiget sine krav. Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos seksjonseigarane. Vidare skal styret sørge for at der er midlar til framtidige vedlikehaldsutgifter. Det beløp som seksjonseigarane skal betale for fellesutgifter og framtidig vedlikehald skal fastsettast på årsmøtet.

§ 5 Disposisjon over seksjon

Sameigestyret skal godkjenne overdraging/utleige av seksjonar.

Den enkelte sameigar har for øvrig full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjelder så vel sal som pantsetting av seksjonen.

Framleige er ikkje tillate.

§ 6 Sameigestyret

Dagleg drift av eigedom skal utførast av eit styre valt på sameigarmøte (årsmøte). Sameigestyret skal bestå av minimum 3 medleamar.

Styret kallar inn til årsmøte med 14 dagers varsel. Innkallinga vert gjort kjend ved oppslag på oppslagstavle ved inngangen. Seksjonseigar som ikkje sjølv bur i huset skal ha skriftleg innkalling. Innkallinga skal innehalde tid og stad for møtet samt oversikt over saker som skal handsamast.

Saker som sameigar ønsker handsama på årsmøtet må sendast styret skriftleg i god tid før årsmøtet.

§ 7 Sameigarmøte (årsmøte)

Sameigarmøtet (årsmøtet) er sameiget sitt øvste organ.

Kvar seksjon har ei stemme. Sameigar sin ektefelle eller eit anna familiemedlem kan vere til stades og ha rett til å uttale seg.

Årsmelding og rekneskap skal seinast ei veke før årsmøtet sendast ut til seksjonseigarane.

Det skal førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjorde.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Handsame årsrapport frå styret.
2. Handsame og godkjenne årsrekneskapen.
3. Bestemme bruk av overskudd eller dekning av tap.
4. Fatte beslutning om nyanskaffingar, eller igansetting av utbetringar der utgiftene må sjåast på som vesentlege.
5. Fastsette størrelsen på den månadleg innbetalinga «husleige» til dekning av fellesutgifter m.m.
6. Foreta val av formann og styremedlem(ar)
7. Handsame andre saker som er nemnt i innkallinga eller er levert inn til styret.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte vert halde når styret finn det nødvendig, eller når minst 2 av sameigarane krev det skriftleg og samtidig gir opp kva for saker dei vil ha handsama.

§ 9 Tvistar

Eventuelle tvistar mellom sameiget og ein seksjonseigar vert handsama etter tvistemålslova sine reglar.

§ 10 Eigerseksjonslova.

I tillegg til disse vedtekter gjeld for øvrig «Lov om eigerseksjonar av 01.01.2018.»



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260130

Adresse: Røyslidvegen 17, 6103 VOLDA

Betegnelse: GNR 19, BNR 739, snr 9 AKSJENR: 931000403 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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:


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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 26.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET
PARTNERS**

 kragseteigedom.no