

Velkommen til

# Øyaveien 64, 7374 Røros

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Øyaveien 64
# 7374 Røros

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 990 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 75 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 065 840,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 850,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 116 / 112 m² |
| **Soverom** | 3 |
| **Boligtype** | Rekkehus |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1992 |
| **Etasje** | 1 og 2 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Stian Konstad**
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Øyaveien 64, 7374 Røros

**Registerbetegnelse**
Gnr. 138, Bnr. 356, Snr. 4, Røros kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 990 000,- |
| Omkostninger | kr | 75 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 065 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 080 140,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 20 135,- pr. år 2024
Kommunale avgiftene er fordelt på følgende:
Avløp kr 3.768
Eiendomsskatt kr 8.243
Feiing kr 569
Renovasjon kr 4.412
Vann kr 3.142
Årsprognose innværende år er på kr 17.455,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 850,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Forsikring
- Brøyting
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av selger, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Areal**
BRA - i: 112 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 37 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- Opprinnelig soverom i 1. etasje er innlemmet i stuen.
- Stue i 2. etasje er bygget om til soverom.
- Gang i 2. etasje er utvidet.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Rekkehus

**Etasje**
12 av 2

**Parkering**
I 1/2 part av dobbeltgarasje og parkering foran garasjeporten.

Garasjeplass er ikke seksjonert til denne seksjonen, men er vedtektsbestemt.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 138, Bnr. 356, Røros kommune.
Tomtestørrelse 1 835 m². Sameiets eiendom er delt mellom rekkehusene og er pent opparbeidet med hage og uteområde.
Seksjon 4 disponerer arealet vest for egen bolig og garasjeplass nr. 4. Dette iflg vedtektene.

**Byggeår**
1992 ifølge takstmann.

**Innhold**
1 etasje: Gang m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken og utvendig. bod.

2 etasje: Gang m/trapp, bad/vaskerom 3 soverom og bod.

**Standard**
Rom: 1 etasje:
Gang m/trapp: Laminat på gulv med gulvvarme, malte plater på vegger og folierte plater i himling. Malt åpen trapp opp til 2 etasje.

Bad/vaskerom: Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett, badekar med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Stue m/utgang til terrasse: Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegger kombinert med malte plater og folierte plater i himling. Utstyr: Varmepumpe og vedovn.

Kjøkken: Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malte plater på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og folierte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp.

Bod 2 (Utvendig adkomst): Terrassegulv, panel på vegger og panel i himling.

2 etasje:
Gang m/trapp: Laminat på gulv, malte plater på vegger kombinert med malt panel og folierte plater i himling. Malt åpen trapp opp ned til 1 etasje. Utstyr: Sikringsskap.

Bad/vaskerom: Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, opplegg til vaskemaskin samt varmtvannstank. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger kombinert med malt panel og folierte plater i himling. Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2: Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger kombinert med malt panel og folierte plater i himling.  Innredning: Garderobeskap. Adkomst til kryploft.

Soverom 3 m/adkomst til terrasse: Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger kombinert med malt panel og folierte plater i himling. Innredning: Garderobeskap.

Bod 1: Vinylbelegg på gulv, folierte plater på vegger og himling.

**Beliggenhet**
Boligen har en flott og sentrumsnær beliggenhet på Øya ca. 1 km fra Røros sentrum. Området er pent opparbeidet og består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Fra boligen er det kun ca. 500 meter til Øya barnehage og idrettsanlegget på Øra. Til skolene og Verket er det ca. 1 km.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygningen: Rekkehus m/garasje oppført i 1992 på 2 etasjer over støpt plate mot grunn. Konstruksjonen er av tre og etasjeskiller er av tre. Utvendige er bygningen kledd med stående trepanel. Taket er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.
Dette ihht. takstmann.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest den 06.08.1992.

**Oppvarming**
Varmepumpe og vedovn.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

**Energimerking**
C - Grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

**Radon**
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**
Konsesjonsgrense 0 er innført i kommunen, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet til helårsbolig.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Dette iht. Kommunedelplan for Røros sentrum med PlanId KD20080002.

Reguleringsplan med PlanId 19860005.

Reguleringsplaner under arbeid med PlanId 20200016.

Kopi av reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 800 062,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 200 247,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Bård Sandtrø

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 1766
Dato: 13.05.1992
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113 / 509
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 551,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 17 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Kent Volden i Obron Gruppen AS den 08-01-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

TG2:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Terrassedører
- Utvendig - Ytterdør
- Innvendig - Radon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Våtrom - 1etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran  og tettesjikt
- Kjøkken - 1etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 2 etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2 etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 2 etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Rekkehus:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Soverom i 1 etasje er innlemmet i stue og opprinnelig dør er innkledd. Videre er det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning i 2 etasje. Nevner her at opprinnelig stue benyttes som soverom og gang er utvidet.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygget er oppført ihht. byggegodkjente tegninger.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Røros VVS. Beskrivelse av arbeidet: Vannmåler ble installert i januar 2024.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Fikk pålegg om å installere sotluke stein. Det ble gjort i juni 2025.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Beskrivelse av arbeidet: Jeg kjøpte og satte inn sotluke stein i sotluka
selv.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Firmanavn: Tynset Varmeservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert varmepumpe, og en ny kurs til utendørs stikk.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Det ble bygd garasje i 2007.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Disponerer halvparten av en dobbel garasje. Sameiet fikk bygd den.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja. Tilstandsrapport fra 2023, da jeg kjøpte.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.
Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker  kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
- Egenerklæring datert 01.01.2026
- Energiattest
- Ferdigattest datert 06.08.1992
- Tinglyst seksjonering 13.05.1992
- Vedtekter
- Byggetegninger
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Plantegninger

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
















POP
ORIGAMI
1001 BIKES


Electrolux


gorenje
SIEMENS














Towel & Towel








twelve
1
2
three
4
five
six
7
8
nine
10
11








66
62-68

# ØYAVEIEN 64

## Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Gjøssvika bru** | Linje 182, 540, 997 | 7 min / 0.4 km |
| **Røros stasjon** | Linje R60 | 14 min / 1.2 km |
| **Røros lufthavn** | | 5 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Røros skole (1-10 kl.)** | 512 elever, 35 klasser | 19 min / 1.6 km |
| **Røros videregående skole** | 300 elever | 19 min / 1.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Extra Røros** | 11 min |
| **Røros ? Plaassja, Norway** | 11 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

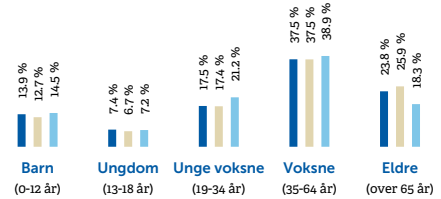
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssv... | 1 869 | 948 |
| Røros | 3 941 | 2 185 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Øya barnehage (1-5 år)** | 41 barn | 4 min / 0.4 km |
| **Stenbråttet barnehage (1-5 år)** | 34 barn | 12 min / 0.8 km |
| **Kvitsanden barnehage (1-5 år)** | 83 barn | 17 min / 1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Coop Extra Røros** | PostNord, søndagsåpent | 11 min / 0.7 km |
| **Kiwi Røros** | Søndagsåpent | 10 min / 0.9 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

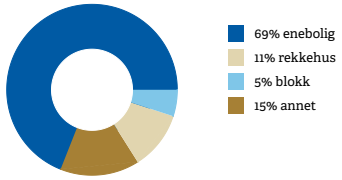
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Øra s.idrettsanlegg** | Ballspill, fotball, sandvolleyball | 7 min / 0.6 km |
| **Verket Røroppvekstsenter** | Aktivitetshall, turnhall | 15 min / 1.3 km |
| **Røros Gym** | | 10 min |

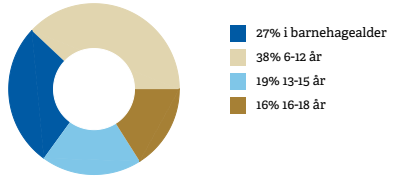
## BOLIGMASSE



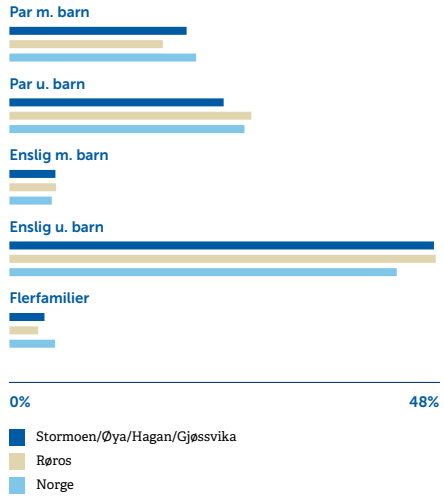

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Domus Røros Kjøpesenter** | 13 min |
| **Vitusapotek Røros** | 13 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



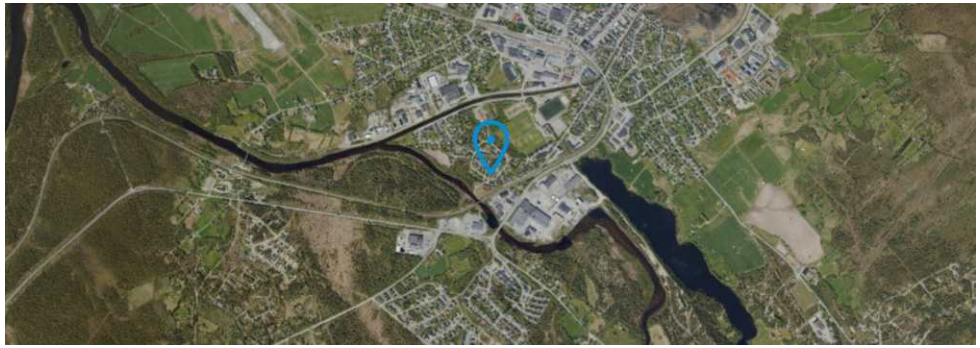

## FAMILIESAMMENSETNING

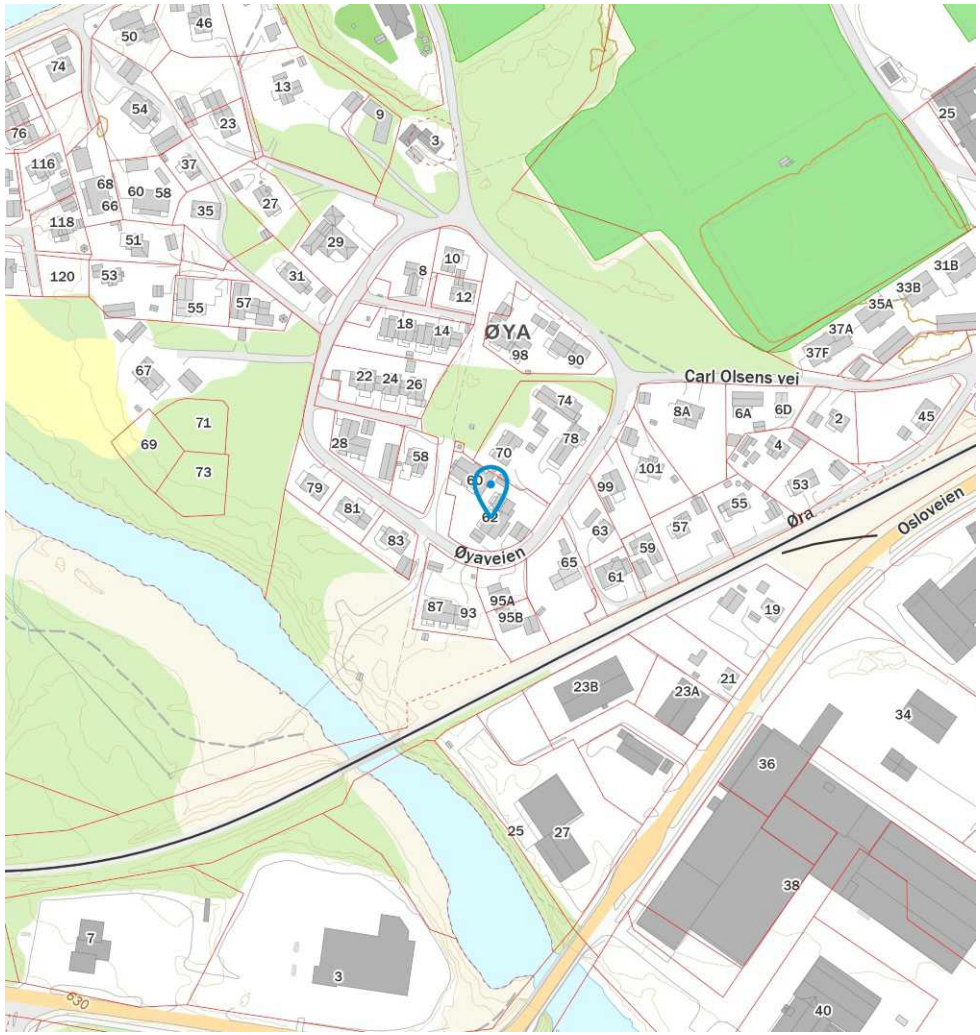



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 27% | 33% |
| **Ikke gift** | 58% | 54% |
| **Separert** | 9% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 6% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



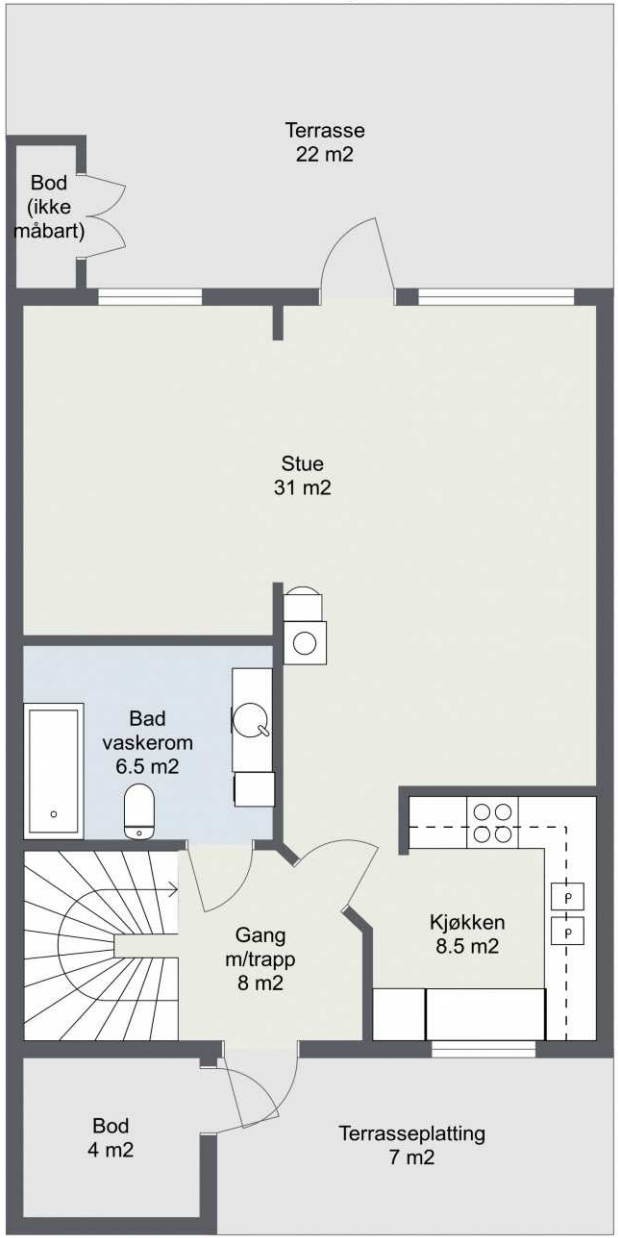


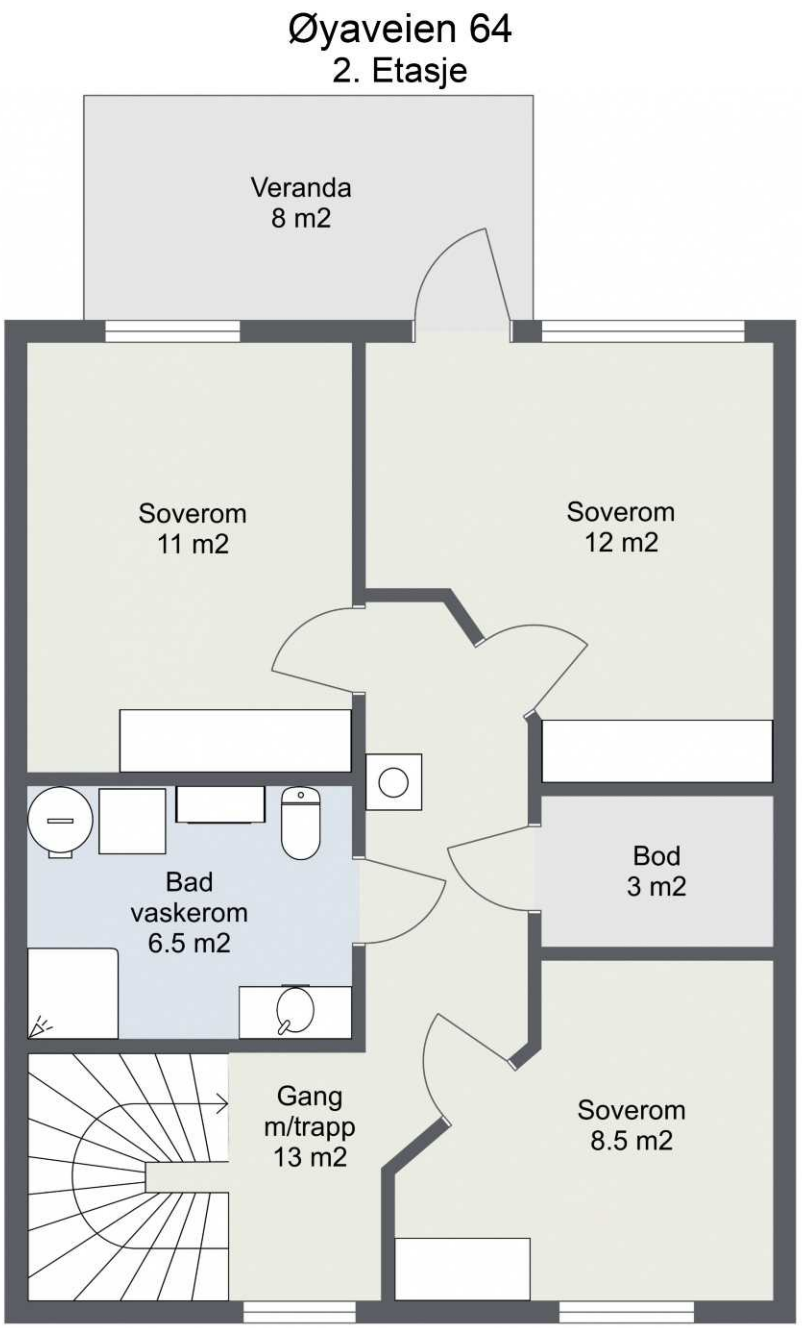

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OBRON
Kvalitet i bygg

# Øyaveien 64
## 1. etasje






# Tilstandsrapport

Rekkehus

Garasje

Øyaveien 64 , 7374 RØROS

RØROS kommune

gnr. 138, bnr. 356, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 112 m²**



**Befaringsdato:** 02.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1657 **Referansenummer:** CO3386

**Autorisert foretak:** Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900





# 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 fuktsøk.

## 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 byggeregler

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.

## 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 • 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, branncelle 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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





Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Rekkehus - Byggeår: 1992**

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus m/garasje oppført i 2 etasjer over støpt plate mot grunn. Konstruksjonen er av tre og etasjeskiller er av tre. Utvendige er bygningen kledd med stående trepanel. Taket er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Vinyl og laminat på gulv, malte plater på vegger kombinert med malt panel og foliert plater i tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM 1 ETASJE (6.5 m2):
Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett, badekar med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM 2 ETASJE (6.5 m2):
Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, opplegg til vaskemaskin samt varmtvannstank. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

(8.5 m2)
Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malte plater på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og folierte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Mekanisk avtrekk
Varmtvannstank
Vedovn

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

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

Soverom i 1 etasje er innlemmet i stue og opprinnelig dør er innkledd. Videre er det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning i 2 etasje. Nevner har at opprinnelig stue benyttes som soverom og gang er utvidet.

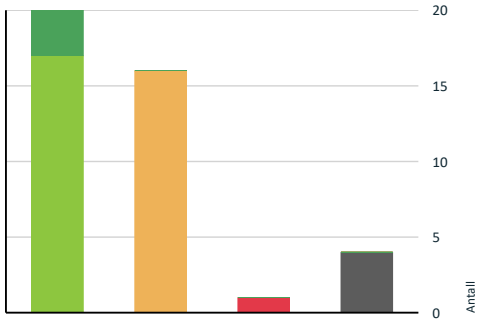
**Garasje**

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

Bygget er oppført i hht byggegodkjente tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

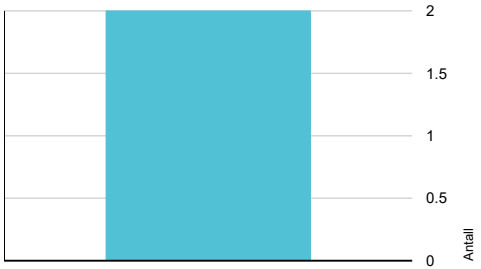
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskisser kun er ment som en illustrasjon.

Merk også at normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for tilstandsgrad TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veranda** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasser** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrassedører** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdør** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1992

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betongtakstein på opplekting over lett undertak

**Årstall:** 1992

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg

**Årstall:** 1992

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Videre nevnes det at store deler av takrenner og beslag var tildekt av snø/is på befaringsdagen

**Konsekvens/tiltak**

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takrenner og beslag når taket er snø/isfritt.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er med bindingsverk. Utlekting (luftespalte) med smådyrsperre og stående. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet.

**Årstall:** 1992

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Konstruksjonen er oppført med kaldtloft med adkomst via nedfellbar stige. Taket har saltaks form med åpen uisolert sperrekonstruksjon av type W-takstoler av tre med lett undertak type sutak. Arealet er isolert ned mot boligrom. Ved visuell kontroll registreres det luftespalter mot raft, noe som indikerer på at lufting av konstruksjonen er ivaretatt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Inndriv av snø rundt pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales tiltak/ vedlikehold rundt pipebeslag på grunn av registrerte forhold. Tildekking av isolasjon ned mot 2 etasje bør vurderes

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Inndriv av snø rundt pipe



### TG 2 Vinduer



Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Malte trevinduer m/ fastkarm og åpningsvinduer av 2-lags glass

**Årstall:** 1992

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt noe slitte ut og innvendige overflater. Det er også tegn på at det har vært kondens på enkelte innvendige karmer, da de er særdeles slitte mot hjørnene og inn mot glasset og da spesielt på vinduer mot sør i 2 etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold for å forebygge mot ev. skader/råteskader o.l. i påvente av ev. fremtidig utskifting (selger opplyste under befaringen at det er planlagt vedlikehold av overflater).





### TG 2 Terrassedører

Malte terrassedører med 2-lags glass

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 – Generell slitasje/værslitasje og begrenset vedlikehold de senere år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes utvendig, og pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å opprettholde god tetthet og forhindre varmetap. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt varmetap.

### TG 1 Boddør

Malt boddør i malt utførelse.

**Årstall:** 1992

### TG 2 Ytterdør

Ytterdør i i hardtre (Teak el. lign) hvor innvendig side er malt.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ingen strakstiltak. TG 2 for på grunn av alder og slitasje.

### TG IU Veranda

Verandaen har utgang fra soverom i 2 etasje. Konstruksjonen er i hovedsak oppført av tre med impregnert trebjelkelag opplagret på drager over stolper som er ført ned til antatte betongfundamenter. Rekkverk er med stående rekkverksbord.

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17. Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



### TG IU Terrasser

Terrasser på bakkeplan i trekonstruksjoner ved inngangsparti og på boligens bakside.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Vinyl og laminat på gulv, malte plater på vegger kombinert med malt panel og foliert plater i tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i trekonstruksjon og støpt plate mot grunn i 1 etasje. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller i 1 etasje og 2 etasje, og ingen avvik ble registrert.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn montert i stue 1 etasje samt tilgjengelig sotluke fra samme rom.

**Årstall:** 1992

### TG 1 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med malte overflater.

**Årstall:** 1992

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse.

## VÅTROM

### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Eier

### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på vegger og foliert plater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det registreres enkelte skruehull i vegger etter tidligere innfestinger

**Konsekvens/tiltak**
Våtrommet fungerer med avviket, men tettemasse i form av silikon el. lign. anbefales påført

### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg på gulv med gulvvarme og det er fall til sluk. Det er målt ca 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
TG-2 er satt på grunn av alder samt manglende tettesjikt mot tidligere døråpning.

**Konsekvens/tiltak**
For å sikre vannsikkerheten så bør det etableres oppkant/tettesjikt ved tidligere døråpning



Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport



### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor belegget er tilsluttet sluk med bruk av klemming.

**Årstall:** 1992

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av som tidligere nevnt under overflate gulv manglende tettesjikt mot tidligere døråpning og at sluk og tettesjikt og at badet har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har dermed noe usikker restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Det anbefales å overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må både slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også slu/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det anbefales etablering av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk er en forutsetning



### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett, badekar med termostatstyrt blandebatteri, garnityr. Det er opplegg til vaskemaskin som var forblendet og ikke i bruk. Det ble opplyst at en brukt innreding ble montert 2014.

**Årstall:** 1992

### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med til-luft ned mot dørterskel

### 1ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann). Utført fra vegg fra soverom og mot nedre del av varmtvannsbereder/vaskemaskin. Det ble uavhengig av dette utført fukstsøk på utsatte soner uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Eier

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på vegger og foliert plater i himling

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det registreres enkelte skruehull i vegger etter tidligere innfestinger samt løs fuge på vegg bak toalett

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Våtrommet fungerer med avviket, men tettemasse i form av silikon anbefales påført på vegg bak wc, samt skruehull

# Tilstandsrapport



Løs fuge på vegg bak toalett

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det tillegges at gulvet utenfor sluk/våtsone er tilnærmet flatt

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor belegget er tilsluttet sluk med bruk av klemming.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn at sluk/tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har dermed noe usikker restlevetid

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må både slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Bruk av dusjkabinett er en forutsetning og jevnlig rengjøring av sluk anbefales i påvente ev en framtidig oppgradering.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, opplegg til vaskemaskin samt varmtvannstank. Det ble opplyst at en brukt innreding ble montert 2014.

**Årstall:** 1992

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking på vegg fra gang v/trapp og mot nedre del av badekar uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



## KJØKKEN

1ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning



Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår med vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malte plater på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og folierte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres enkelte slitte overflater både på skuffe og skapfronter samt manglende innfesting av foring ved oppvaskmaskin

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avviket/skaden(e) betraktes per dato å være av kosmetisk betydning, men vær likevel obs på videre utvikling. For å få TG0/1 må det foretas utbedringer/utskiftinger.





1ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyrtopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe. Vannmåler tilgjengelig fra bad/vaskerommet. Hovedstengekrane ikke påvist

**Årstall:** 1992

**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.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast.

**Årstall:** 1992

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Videre nevnes det noe treg avrenning fra avløp fra servanter på våtrommene

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Iflg eier er begge vannlåser på baderommene rengjort. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrommene som sentralstyres fra kjøkken. Avtrekksmotor ble påvist på kaldloft. Øvrig ventilering er naturlig via spalteventiler i vindu samt åpningsvinduer

**Årstall:** 1992

### TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 198 liter plassert på bad/vaskerommet i 2 etasje.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.( TG-2) Videre nevnes det at deksel over el-inntak er skadet (TG-3)

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Nytt deksel må ettermonteres

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft er montert i stue, hvor aggregatet er plassert på veranda. Anlegget er ikke videre vurdert

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet ble påvist i gang 1 etasje med automatsikringer med vippebrytere og strømmåler

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.
   **Anlegget er fra byggeår. Ukjent om når og om dette er oppgradert**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Anlegget er fra byggeår og ingen arbeider er utført i selgers bo-tid**

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

   **Samsvarserklæringer er ikke fremvist/kontrollert.**

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?
   **Nei**

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

**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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.**

**Generell kommentar**

At det ikke er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget eller deler av el-anlegget, betyr nødvendigvis ikke at det er noe galt med el-anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har som har kompetanse og myndighet for å kunne gjennomføre fullstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg og utstede dokumentasjon/samsvarserklæringer.



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann



Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lokal røykvarsler ble påvist i begge etasjer samt 2 stk. 6. kg brannslukningsapparater

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Det nyeste brannslukningsapparatet er fra 2018 og det eldste fra 2005 som må byttes ut**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Det ble forøvrig ikke registrert forhold som tyder på svikt.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate på mark. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

## TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og ikke videre vurdert.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

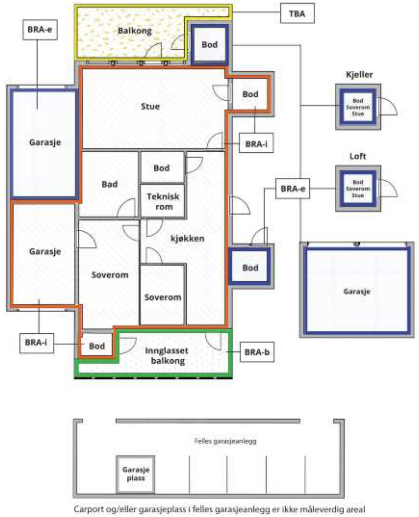
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer





Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1etasje | 56 | 4 | | 60 | 29 |
| 2 etasje | 56 | | | 56 | 8 |
| **SUM** | **112** | **4** | | | **37** |
| **SUM BRA** | **116** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1etasje | Gang m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod (m/utvendig adkomst) | | |
| 2 etasje | Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 soverom, bod | | |

**Kommentar**

BRA-e (Utvendig bod ved inngangsparti og garasje på henholdsvis 4 og 23 m2)

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Soverom i 1 etasje er innlemmet i stue og opprinnelig dør er innkledd. Videre er det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning i 2 etasje. Nevner har at opprinnelig stue benyttes som soverom og gang er utvidet.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | | 23 | | 23 | |
| **SUM** | | **23** | | | |
| **SUM BRA** | **23** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Bygget er oppført i hht byggegodkjente tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 109 | 3 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.1.2026 | Kent Volden | Takstingeniør |
| | Bård Sandtrø | Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5025 RØROS | 138 | 356 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Øyaveien 64

**Hjemmelshaver**
Sandtrø Bård



Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Bygninger på eiendommen

### Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Bygget har normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittliggende felles dobbelgarasjen etablert med støpt plate mot grunn. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig stående trekledning. Taket er et saltak med innvendig hems og tekket med betongstein og takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Innvendig er vegger og tak delvis kledd med panel. Malt leddport av aluminium med automatisk portåpner og 1-fløyet dør i malt utførelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel vurdering/beskrivelse. Bygningen framstår forøvrig i god stand

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 06.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 06.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 06.01.2026 | Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 06.01.2026 | Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 02.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Øyaveien 64 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 356
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

# Energiattest

| Adresse | |
|---|---|
| **Øyaveien 64, 7374 RØROS** | |
| Dato for energimerking<br>**12.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-245408** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**10713498** |
| Gårdsnummer<br>**138** | Bruksnummer<br>**356** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1992** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**112 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**112 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **153.40 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **206.06 kWh/m²** | **23079 kWh** |



# Øyaveien 64, 7374 RØROS

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

bankID SIGNERT 01.01.2026
Sandtrø, Bård

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Bård Sandtrø

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øyaveien 64
7374 Røros

5025-138/356/0/4



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** Røros VVS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Vannmåler ble installert i januar 2024.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Fikk pålegg om å installere sotlukestein. Det ble gjort i juni 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Beskrivelse av arbeidet:** Jeg kjøpte og satte inn sotlukestein i sotluka selv.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** Tynset Varmeservice AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble innstallert varmepumpe, og en ny kurs til utendørs stikk.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det ble bygd garasje i 2007

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Disponerer halvparten av en dobbel garasje. Sameiet fikk bygd den.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2023, da jeg kjøpte.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# V E D T E K T E R

FOR BOLIGSAMEIE/EIERSEKSJONER FELT B7 GNR. 138 BNR. 356 I RØROS KOMMUNE. JFR. LOV OM EIERSEKSJONER AV 4 MARS 1983

## 1.SAMEIETS OMFANG

Boligsameiet omfatter 5 eierseksjoner. Leilighetene har følgende andeler:

Seksj 1 85/509
" 2 85/509
" 3 113/509
" 4 113/509
" 5 113/509

## 2.RÅDERETT

Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon. Bruksenheten må ikke utnyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Sameierne kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt bestemme arealdisponeringen.

## 3.AREALDISPONERING

Sameierne er enige om følgende arealdisponering:
Seksjon 1 disponerer alt uteareal innenfor tomtegrensen sør, vest og nord for egen bolig, garasjeplass nr 1. Seksjon 2 disponerer alt arealet sør og nord for egen bolig (inntil vei til seksj.1), samt ca 1 m ut fra huskroppen mot øst. Seksj.1 og to har felles vei fra garasje/parkeringsplass langs tomtens nordgrense, garasjeplass nr 2. Seksjon 3 disponerer arealet vest og nord for egen bolig (inntil vei for seksj. 1 og 2), garasjeplass nr 3. Seksjon 4 disponerer arealet vest for egen bolig, garasjeplass nr 4. Seksjon 5 disponerer arealet øst, sør og vest for egen bolig, garasjeplass nr 5. Seksjon 3-4-5 har felles adkomst fra garasje/parkering. Arealet mellom vei og hus disponeres av den enkelte huseier Alt annet areal disponeres av beboerne i fellesskap.
Kart og tegning som viser arealdisponering og garasjeplassering følger disse vedtekter.
I forbindelse med vanlig vedlikehold, hagearbeid oppsetting av stige o.s.v. har alle rett til adkomst over naboers seksjoner.

## 4.FELLESUTGIFTER

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

## 5.MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrig sameierne kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlige varsel pålegges og flytte og selge sin seksjon.

## 6.SAMEIEMØTET OG INNKALLING

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.
Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april mnd. Sameiermøtet velger et styre på 3 medlemmer, hvorav ett medlem skal være leder, og velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 1 år.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. med innkallingen skal det følge saksliste årsrapport og revidert regnskap.
Sameiermøtet skal behandle: Årsrapport fra styret, godkjenning av regnskap, samt andre saker nevnt i innkallingen. Det skal videre foretas valg av styre og revisor.

## 7.SAMEIEMØTETS KOMPETANSE

På sameiemøte treffes alle besluttninger med alminnelig flertall dog kreves det 2/3 flertall dersom det skal vedtas:

1.Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse, må anses som vesentlige.

Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## 8.STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

## 9.OVERDRAGELSE

Ved salg av seksjon plikter selgeren å gi kjøperen et eksemplar av de til enhver tid gjeldene vedtekter for sameiet.

## 10.EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke reguleres av vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 nr 7.

Røros den 20/6-92

Returneres til:

Advokat Jon Reidar Aae
Postboks 49
7301 ORKANGER

# Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1640 | Røros | 138 | 356 | |

REGISTRERT
13 MAI 1992
Gauldal
soronskriverembete
Dagbokn.: 1766

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|
| P.Tre Eiendom AS | |

Doknr: 1766 Tinglyst: 13.05.1992 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 85 | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 85 | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 113 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 113 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 113 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | | | 16 | | | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | | | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | | | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | | | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | | | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 509 = nevner: 509

## 4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**Nr. 3035** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90





## 5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

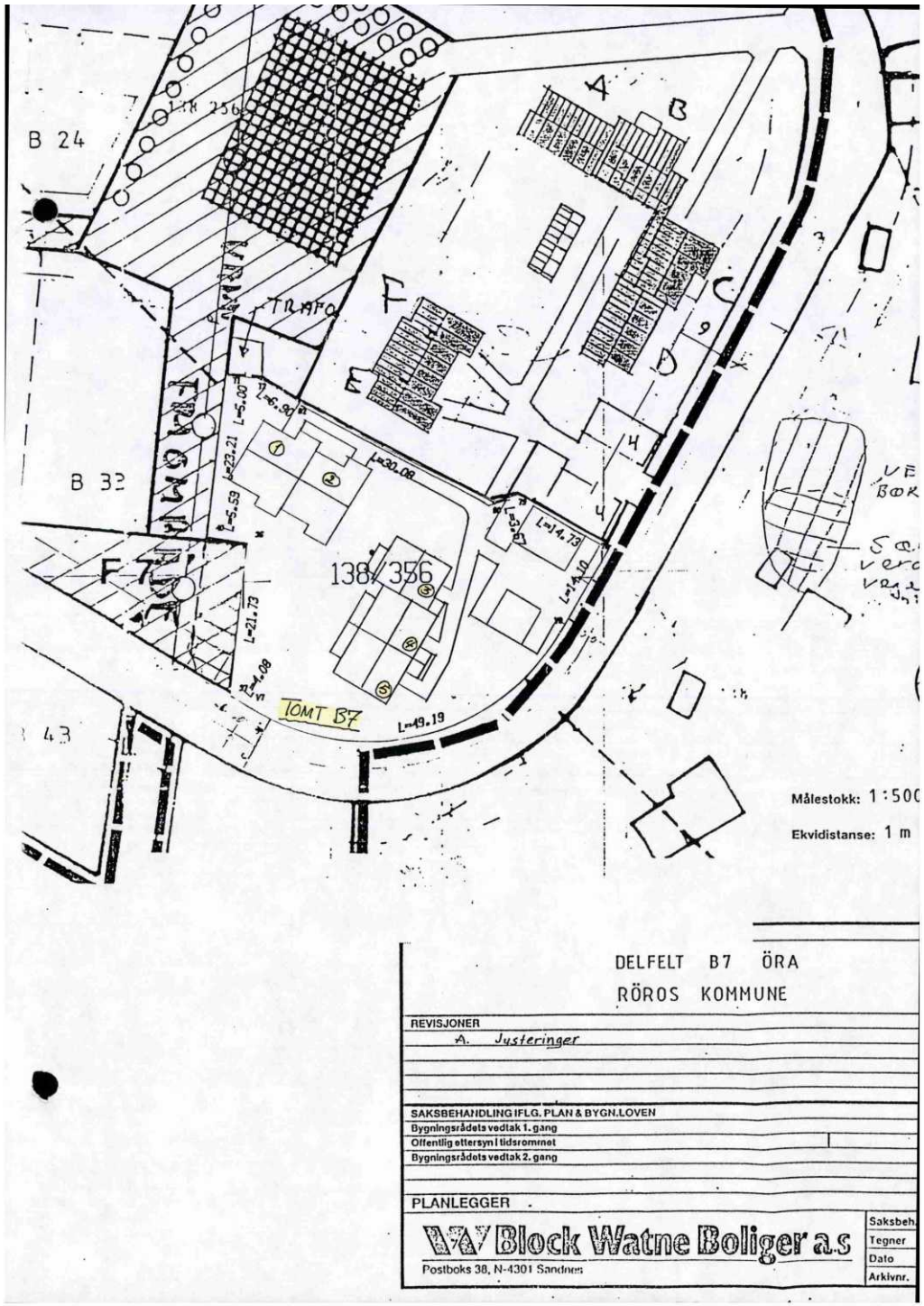
## 6. Tegninger m.v.

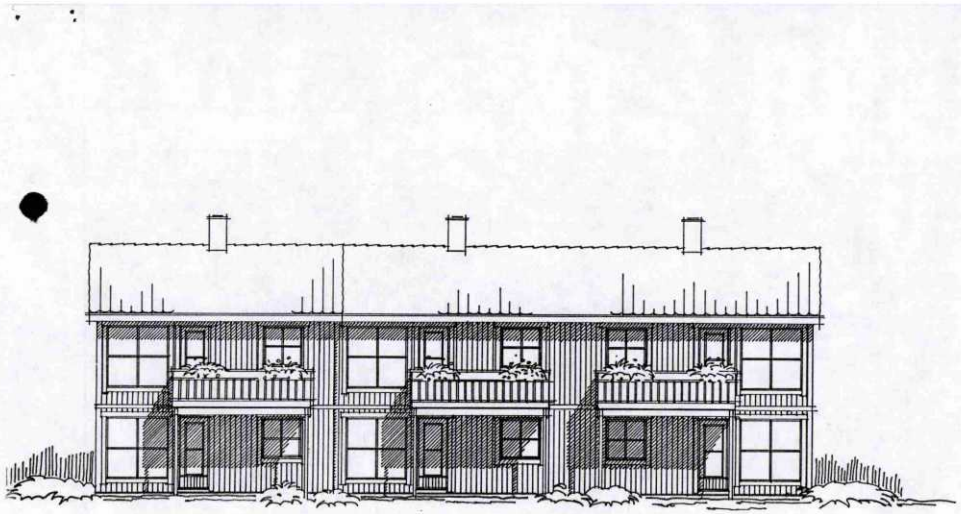
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

## 7. Underskrifter

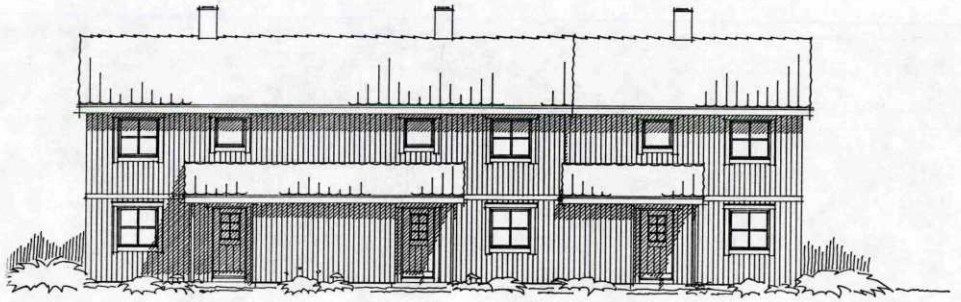
| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Trondheim 19.03.92 | P.TRE EIENDOM AS Ingvald Ystgaardsv.15 - Postboks 94 - 7058 Jakobsli |

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


B 24
B 32
F 7
138/356
TOMT B7
L=49.19
L=30.08
L=23.21
L=21.73
L=14.73
L=5.00
L=5.59
L=4.08
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1 m
DELFELT B7 ÖRA
RÖROS KOMMUNE
REVISJONER
A. Justeringer
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGN.LOVEN
Bygningsrådets vedtak 1. gang
Offentlig ettersyn i tidsrommet
Bygningsrådets vedtak 2. gang
PLANLEGGER
Block Watne Boliger a.s
Postboks 38, N-4301 Sandnes
Saksbeh.
Tegner
Dato
Arkivnr.



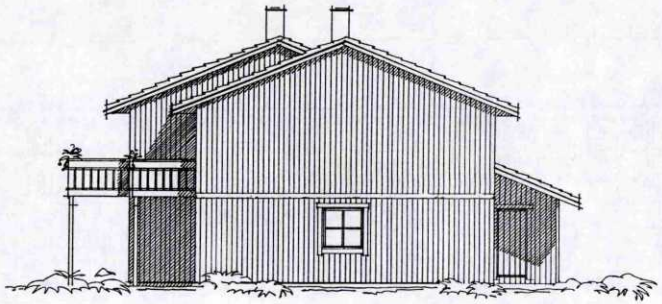
FASADE MOT VEST



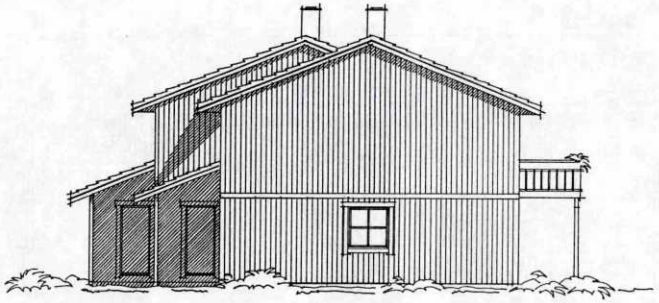

FASADE MOT ØST







FASADE MOT SØR



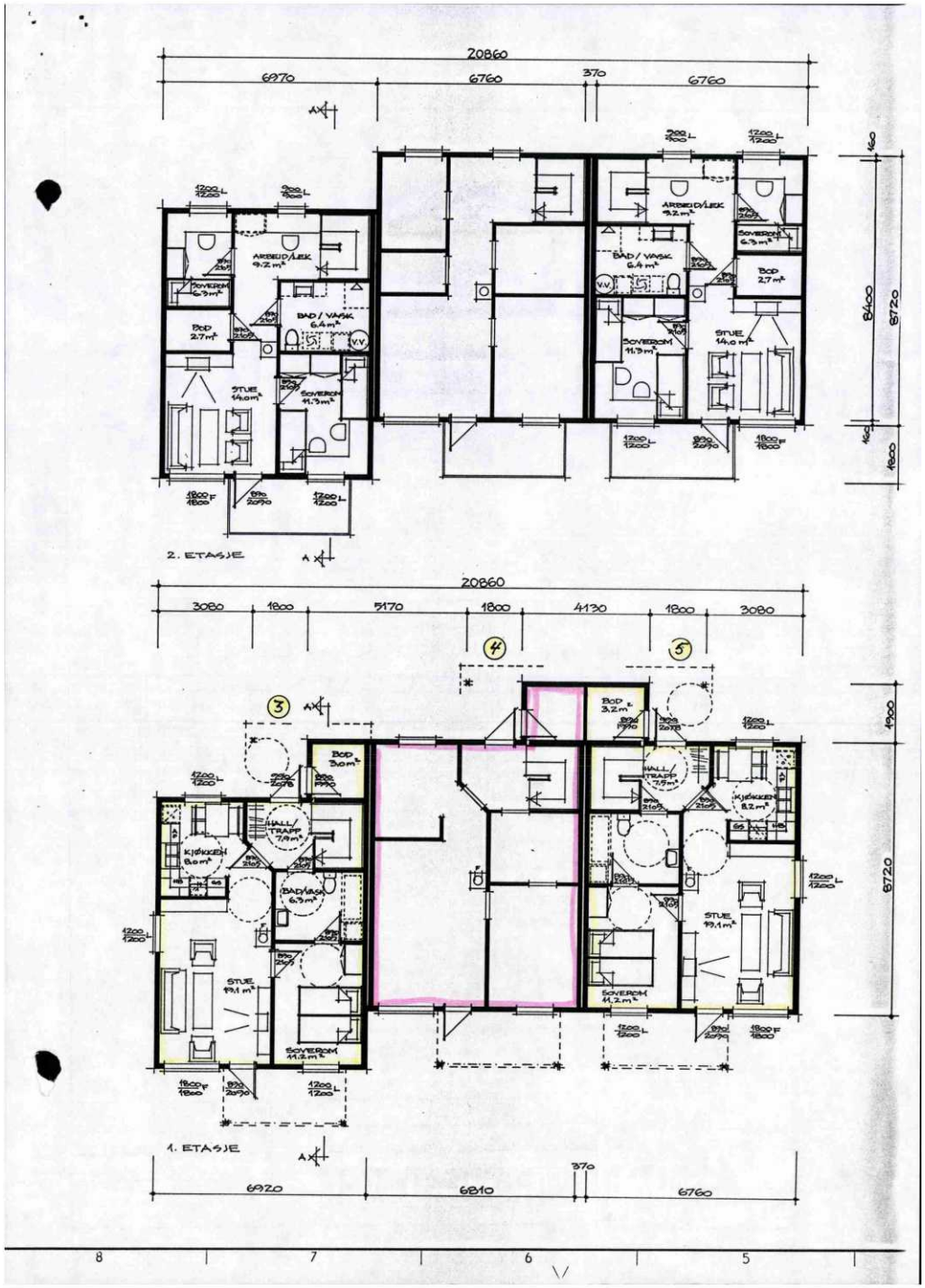
FASADE MOT NORD

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | REKKEHUS |
|---|---|---|---|---|
| 10.03.92 | Turid Vennes | | 1:100 | ØYA, TOMT B7, RØROS |

P.TRE EIENDOM AS

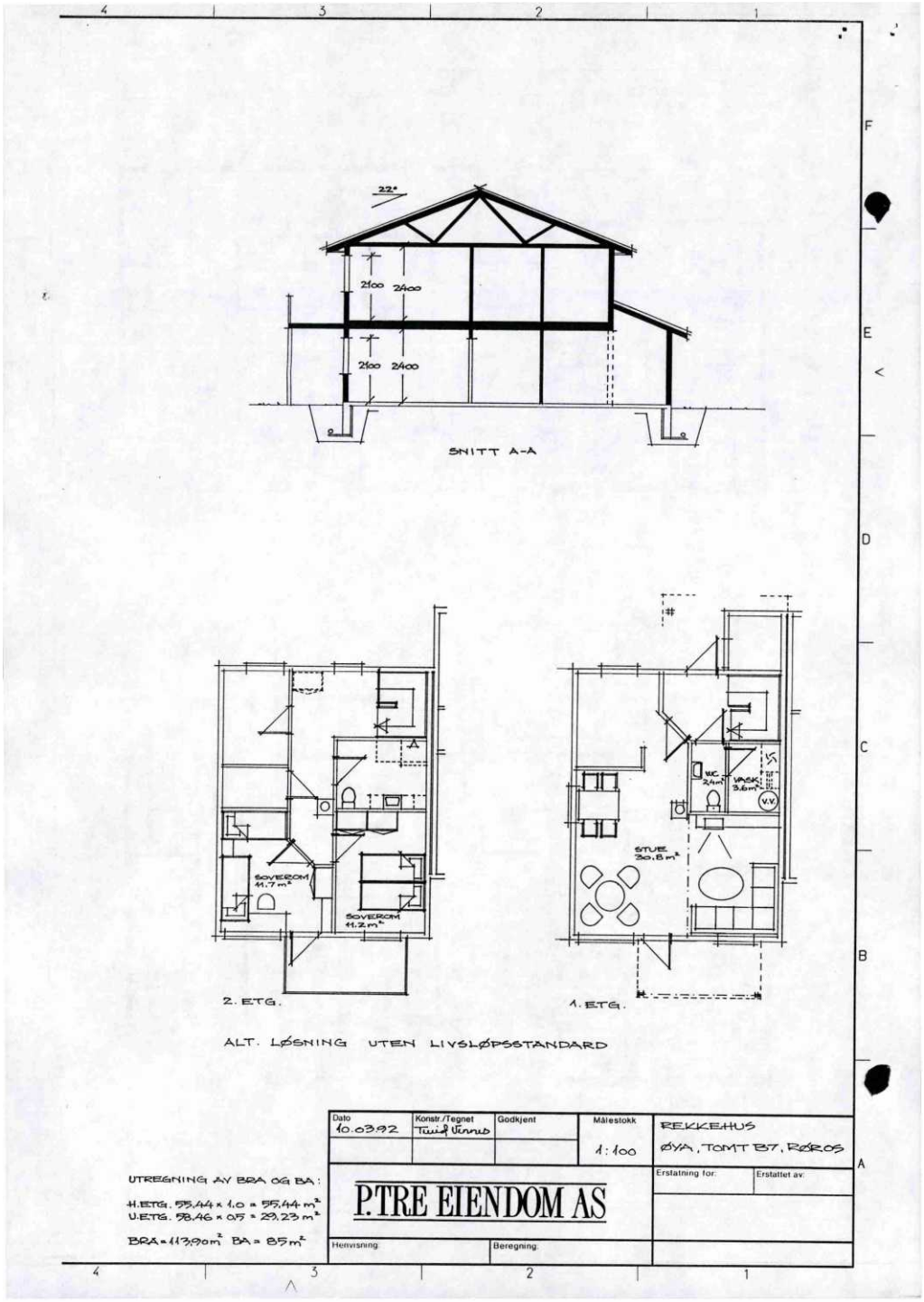
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

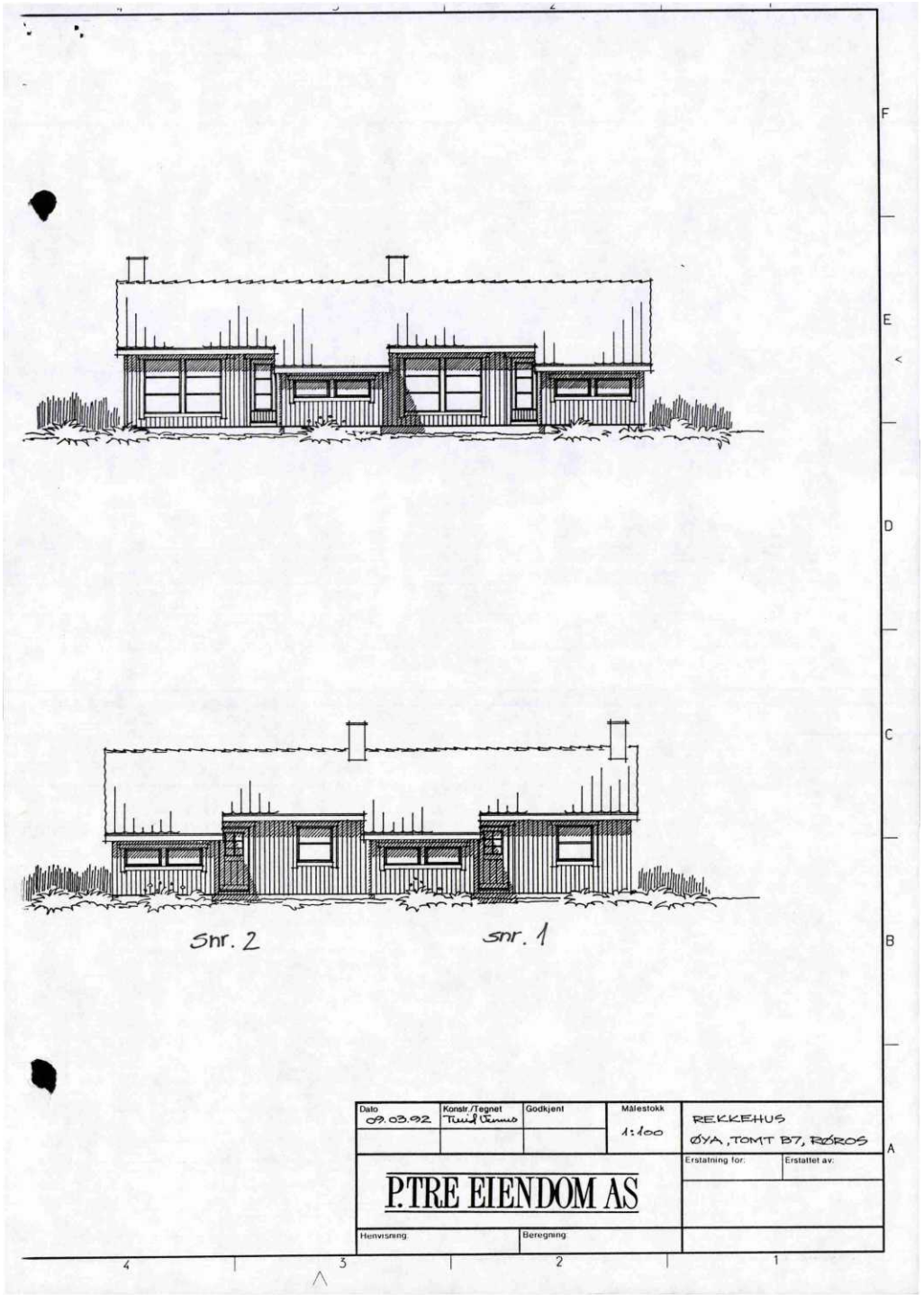
Henvisning: Beregning:

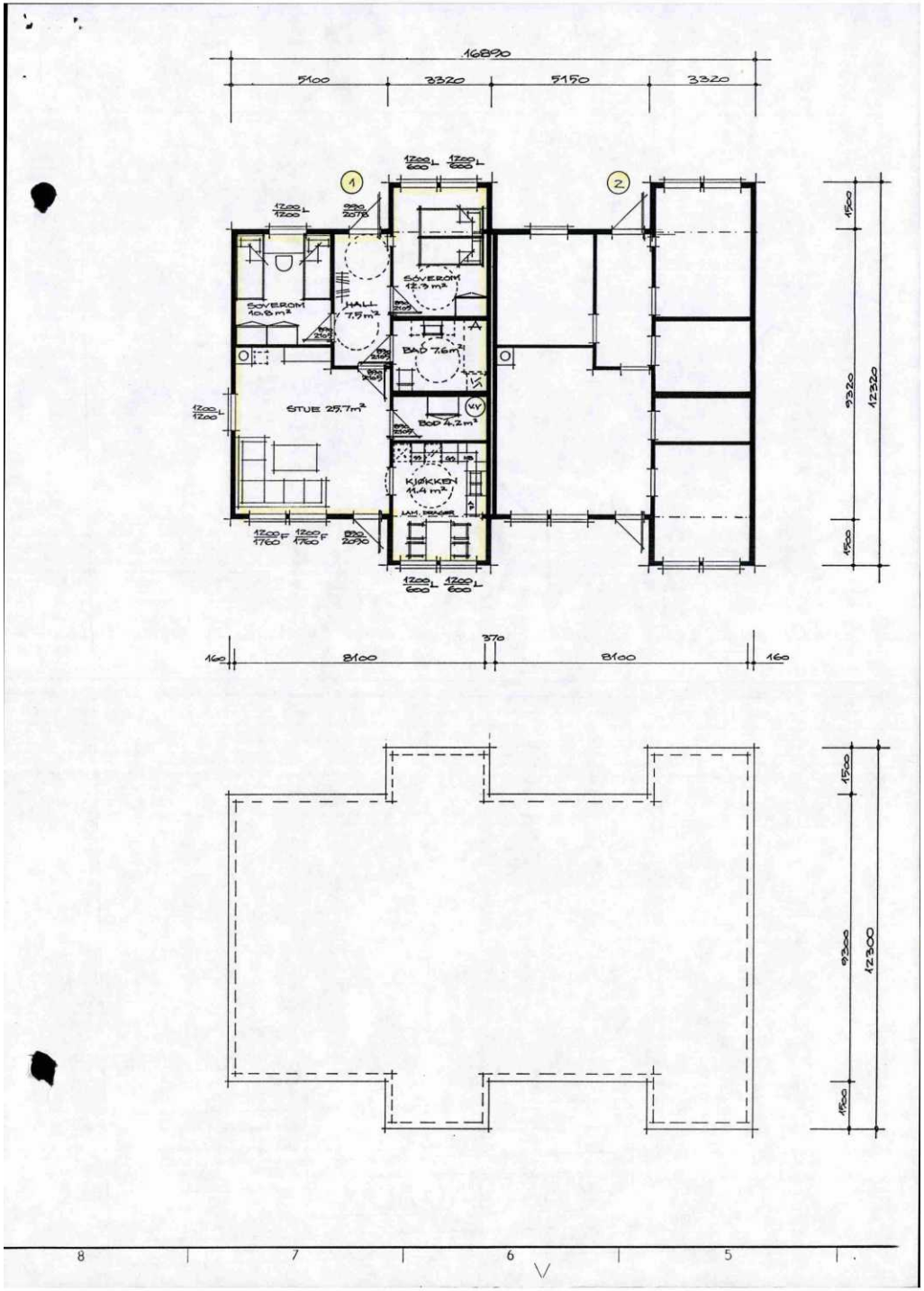

20860
6970
6760
370
6760
2. ETASJE
20860
3080
1800
5170
1800
4130
1800
3080
1. ETASJE
6920
6810
370
6760





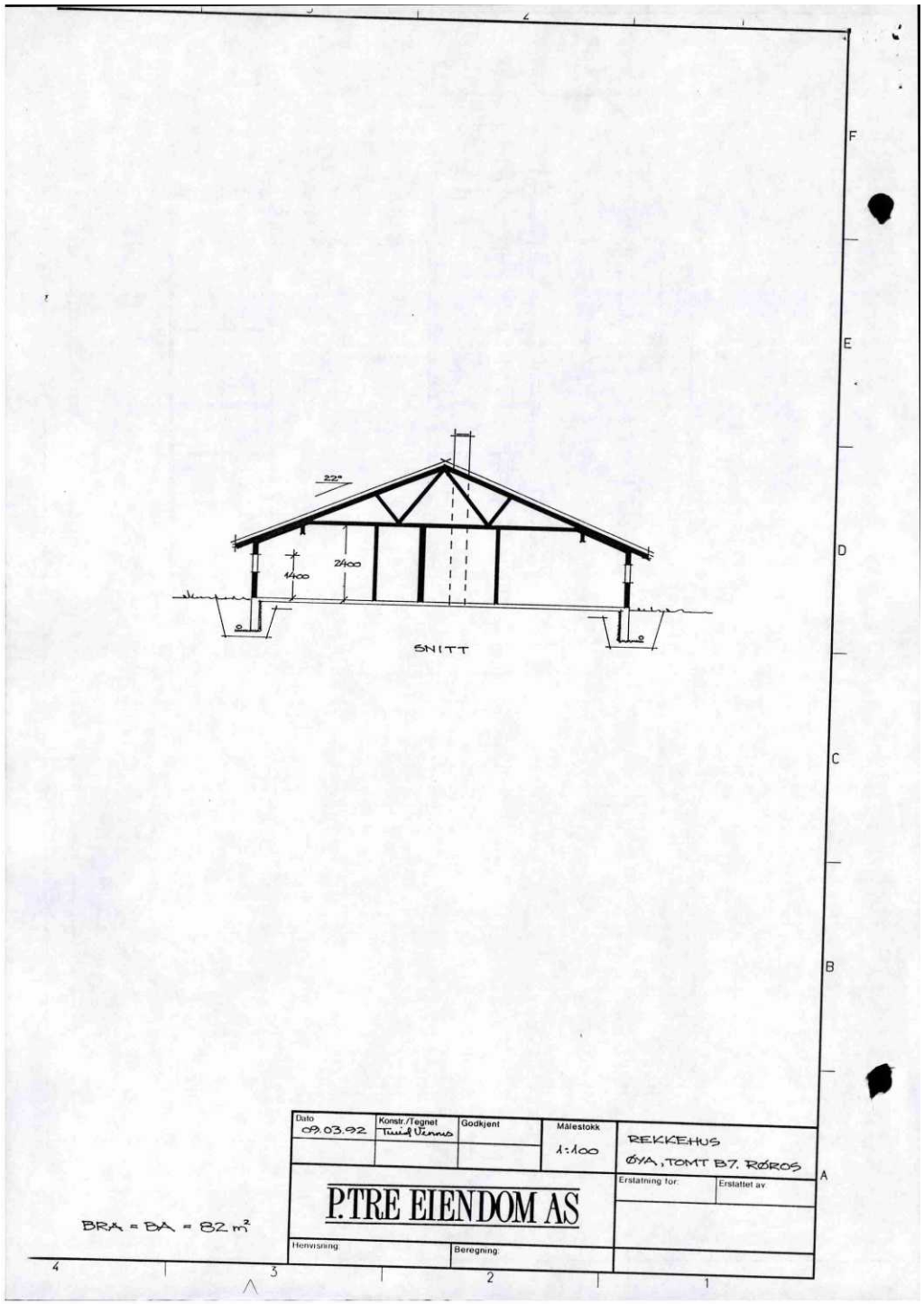

22°
2100
2400
2100
2400
SNITT A-A
2. ETG.
1. ETG.
ALT. LØSNING UTEN LIVSLØPSSTANDARD
UTREGNING AV BRA OG BA:
H.ETG. 55,44 x 1,0 = 55,44 m²
U.ETG. 58,46 x 0,5 = 29,23 m²
BRA = 113,90 m² BA = 85 m²
Dato 10.03.92
Konstr./Tegnet Turid Vinnes
Godkjent
Målestokk 1:100
REKKEHUS
ØYA, TOMT B7, RØROS
P.TRE EIENDOM AS
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


F
E
D
C
B
A
snr. 2
snr. 1
Dato
09.03.92
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100
REKKEHUS
ØYA, TOMT B7, RØROS
Erstatning for:
Erstattet av:
P.TRE EIENDOM AS
Henvisning:
Beregning:
4
3
2
1

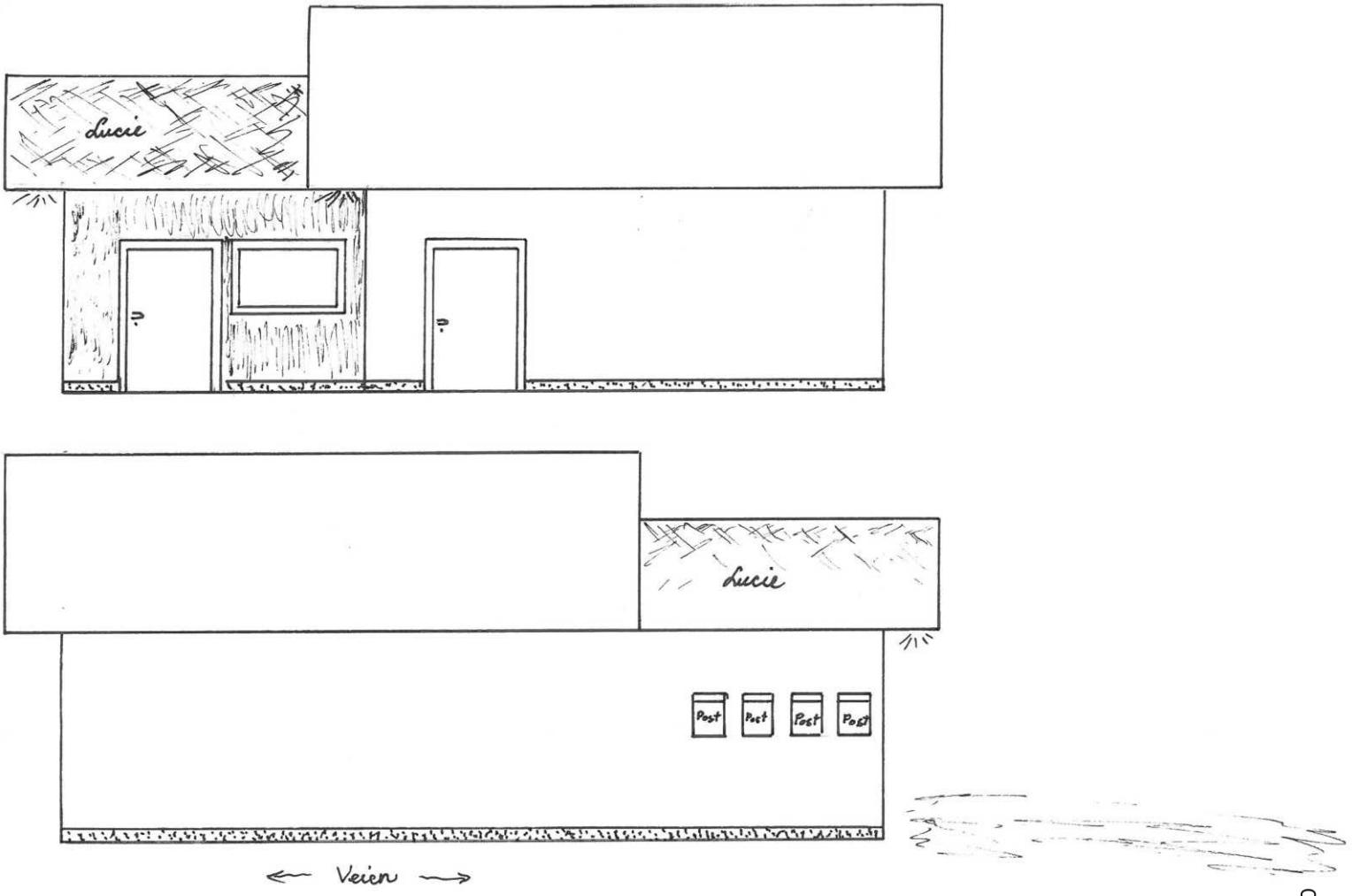

16890
5100
3320
5150
3320
SOVEROM 10.8 m²
HALL 7.9 m²
SOVEROM 12.9 m²
BAD 7.6m²
STUE 25.7m²
BOD 4.2m²
KJØKKEN 11.4 m²
12320
8100
8100
12300



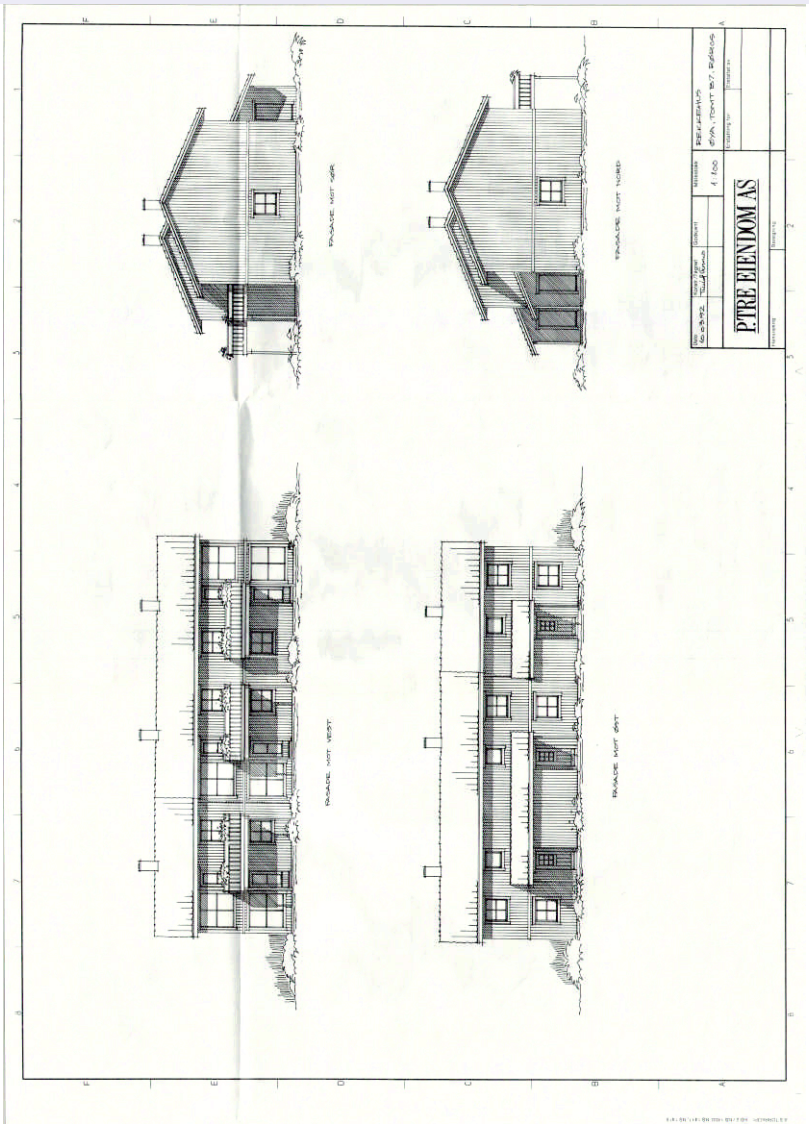



SNITT
Dato 09.03.92
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
REKKEHUS
ØYA, TOMT B7. RØROS
P.TRE EIENDOM AS
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
BRA = BA = 82 m²

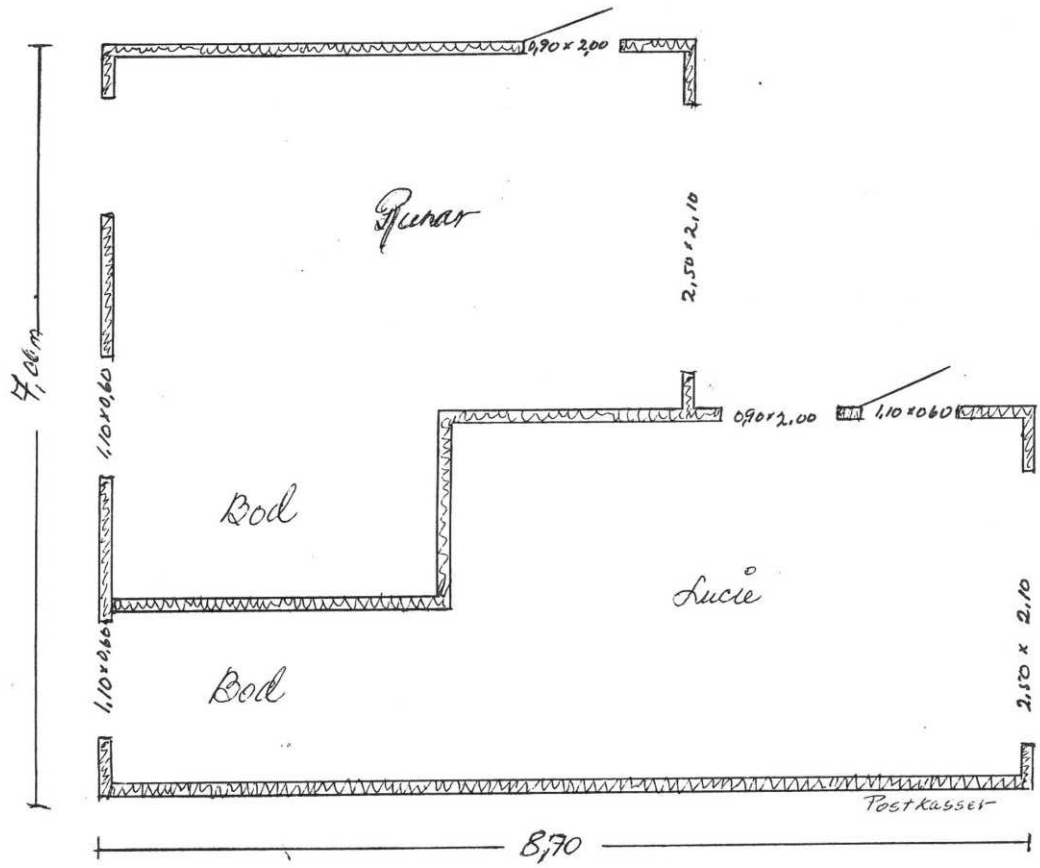
Garasje Lucie og Runar 49,7m²





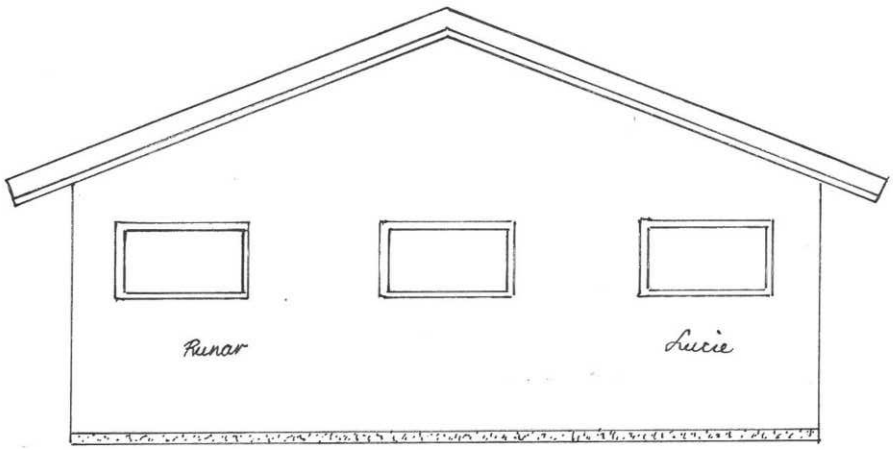



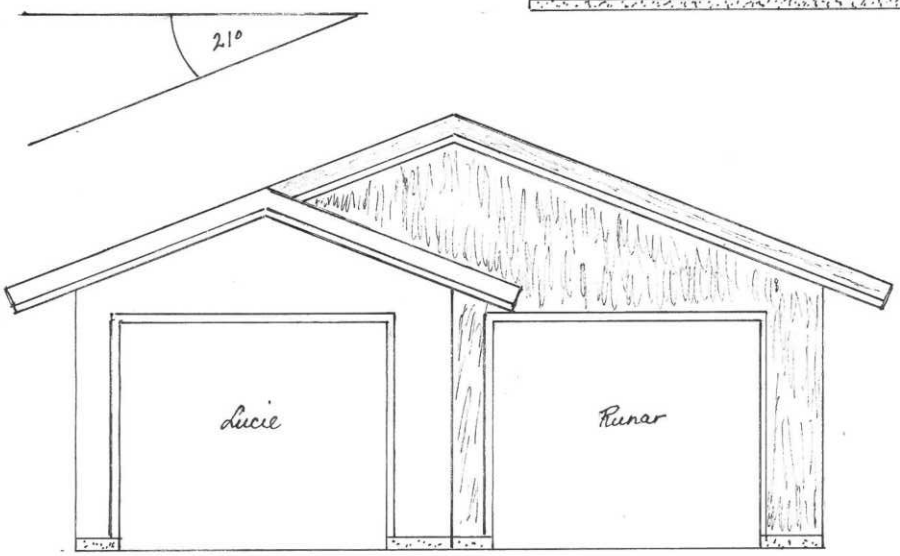
Garasje Lucie og Runar 49,7 m2

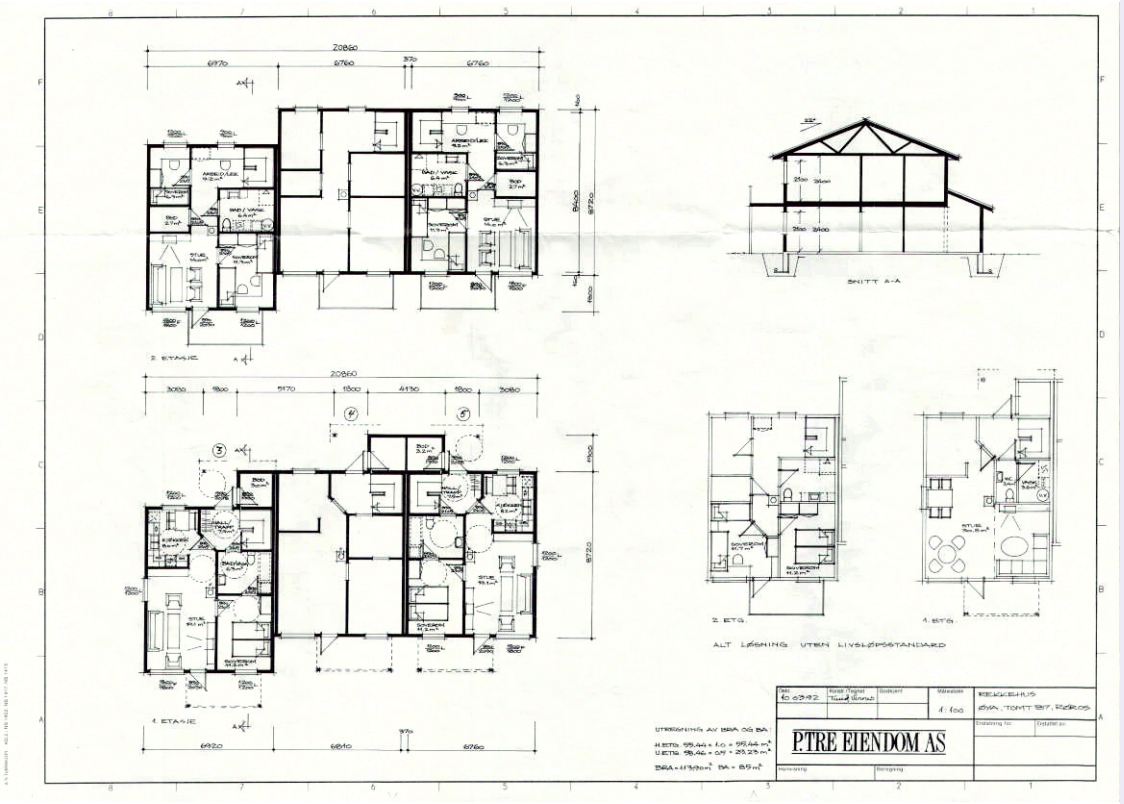



← Polen →

Garasje – Lucie og Runar 49,7 m2






Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Røros

# Ferdigattest

**etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1**

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne A/S
Vestre Rosten 81

7075 Tiller

Byggherre (navn, adresse)

P.Tre Bygg A/S
Ingvald Ystgårds vei 15

7058 Jakobsli

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Tomt B7, Øya | 138 | 356 | | 4 |

**Spesifikasjon**

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|
| 27.11.91 | Nybygg | Bolig |

| Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Bygningssjefen | 09.12.91 | 03225/91 |

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

**Underskrift**

| Sted | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Røros | Helge Sødal |
| Dato | |
| 06.08.92 | |

**Kopi sendt til**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| [X] ansvarshavende | Roald Pettersen | Ingvald Ystgårds vei 15, 7058 Jakobsli |
| [ ] andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

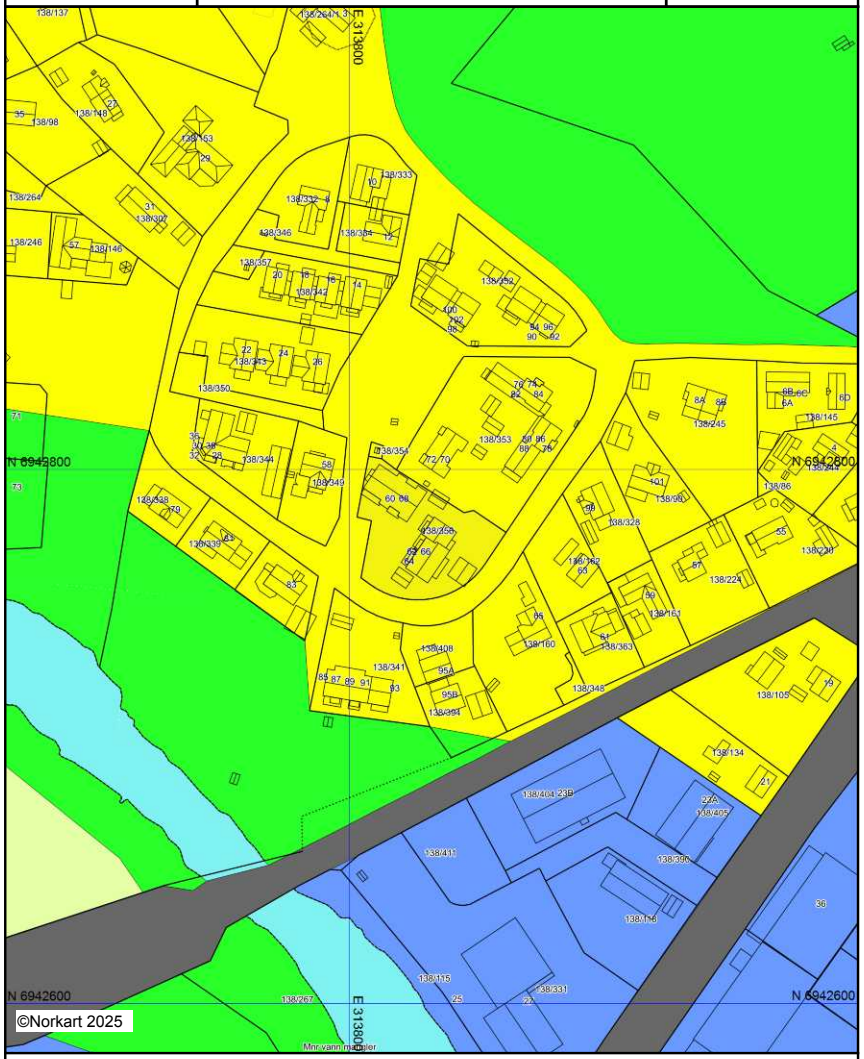
Røros kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 138/356/0/4
Adresse: Øyaveien 64
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

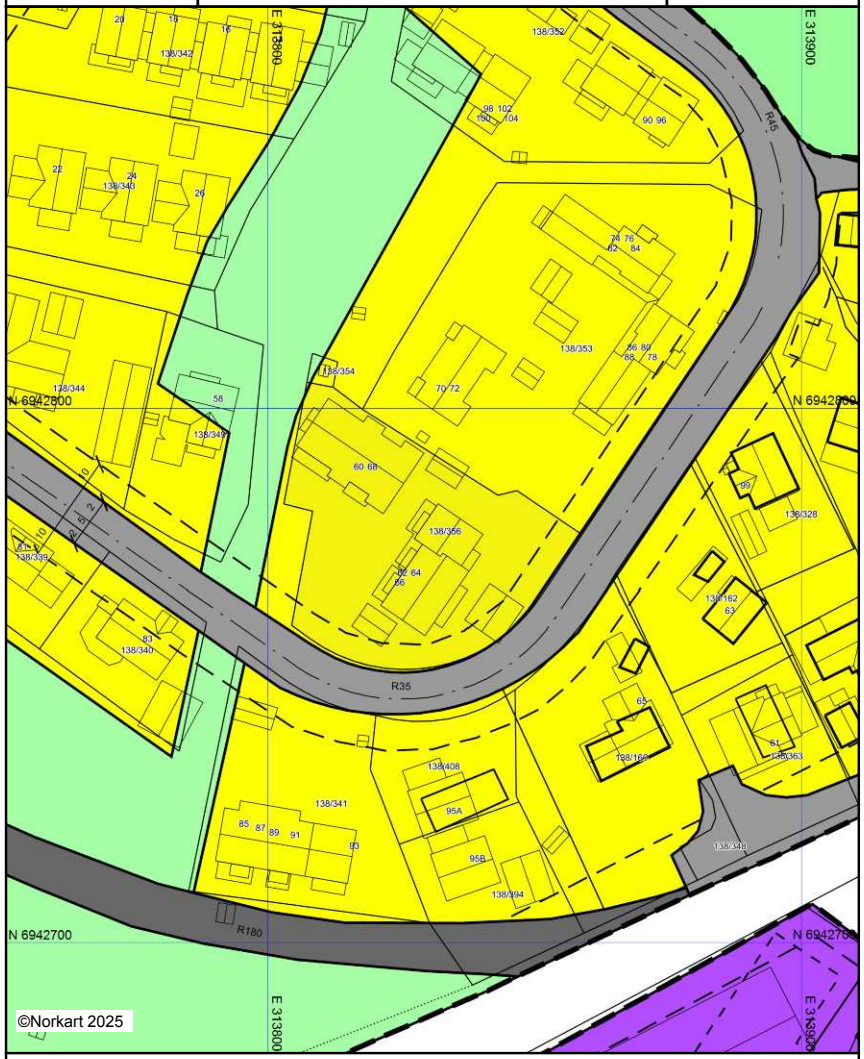
Røros kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 138/356/0/4
Adresse: Øyaveien 64
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
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 budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250226 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Øyaveien 64, 7374 Røros.
Gnr. 138, Bnr. 356, Snr. 4, Røros kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater

Oppdragsnr: 41250226
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.01.2026

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no