

Yter Øya 102, 7374 RØROS

**Moderne 3-roms leilighet i førsteetasje. Kort vei til sentrum. Bygget i 2014. Egen garasje følger med.**



**aktiv.**





Advokat/Megler

**Martin Gabrielsen**

**Mobil** 918 61 016  
**E-post** martin.gabrielsen@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 250,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 758 250,-  
**Felleskostn.:** Kr 600,-  
**Selger:** Ida Østgårdsgjelten Solli

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 68/91 kvm  
**Tomtstr.:** 1801.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 133, bnr. 627  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1705240093

## Moderne 3-roms leilighet i førsteetasje. Kort vei til sentrum. Bygget i 2014. Egen garasje følger med.

Velkommen til Yter Øya 102!

En flott, lys og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet i gangavstand fra Røros sentrum. Høy standard. Balansert ventilasjon. Egen garasje.

Leiligheten inneholder:

1/4-part av firemannsbolig  
BRA-i:  
1. etasje: Kjøkken, stue, gang, bad, 2 soverom, vindfang, bod.

1/2-part av garasjebygg  
BRA-e:  
1. etasje: Garasje.

Velkommen til en trivelig visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæringsskjema .....	54
Byggetegninger .....	59
Info fra sameiet .....	64
Vedtekter .....	67
Ferdigattest .....	76
Matrikelbrev .....	77
Diverse kart .....	82
Energiattest .....	86
Nabolagsprofil .....	88
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	97













































**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1801.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt på 1801 kvm for de 8 leilighetene i sameiet. Tomta er flat og pent opparbeidet med plen. Felles biloppstillingsplass med en parkeringsplass til hver leilighet, samt garasjeplass egen garasje.

### Beliggenhet

Attraktivt beliggende leilighet på Yter Øya, ca. 1 km fra Røros sentrum. Eiendommen ligger like ved

Hyttelva og Håelva. Et barnevennlig, rolig og veletablert boligfelt, sentralt på Røros. Det er ca. 1 km til sentrum, med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til skoler, flerbrukshall, treningssenter og lysløype. I nærområdet er det barnehage og idrettsanlegg. Det er kort vei til flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper. På Røros er det et bredt kultur- og aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, ungdomsklubb, kulturskole, crossbane, alpinbakke for barn, restauranter og galleri m.m. Det er flyplass, jernbane og bussforbindelse i nærheten.

### Adkomst

Se kart på [www.finn.no](http://www.finn.no)

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

1/4-part av firemannsbolig

Boenheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i to etasjer. Bygget er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller kan være av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

1/2\_part av garasje

Det disponeres 1/2-part av et garasjebygg. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Det er montert leddport i metall med automatisk åpner.

### Innhold

1/4-part av firemannsbolig

BRA-i:

1. etasje: Kjøkken, stue, gang, bad, 2 soverom, vindfang, bod.

1/2-part av garasjebygg

BRA-e:

1. etasje: Garasje.

### Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Balkong, terrasse, platting
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom

For mer info se tilstandsrapport vedlagt prospektet.

Standard:

1/4-part av firemannsbolig

1. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Plexiglass på vegg bak vask og stekeovn. Takess i himling. Vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning, wc, mekanisk avtrekk, bereder, rørfordelingskap, stoppekran og vannmåler.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Vindfang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Bod: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Ventilasjonsaggregat og sikringskap.

1/2\_part av garasjebygg

1. etasje

Garasje: Støpt gulv. Platekledd skillevegg og ellers ukledd vegger. Ukledd himling.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.



### Moderniseringer og påkostninger

2020 - Kjøkkenet ble oppgradert med nye hvitevarer, benkeplate, vask og blandebatteri.

### Parkering

Garasje med innlagt strøm følger med seksjonen.

### Forsikringselskap

Eika

## Energi

### Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler i gulv på bad og i vindfanget. For øvrig er det panelovner på soverom, og vedovn i stue, samt varmegjenvinner i ventilasjonssystemet.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 802

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: 2 234,-
- Eiendomsskatt: 7 980,-
- Feiing: 320,-
- Renovasjon: 3 851,-
- Vann: 1 417,-

Totalt: 15 802,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### Eiendomsskatt

Kr 7 980

### Eiendomsskatt år

2023

### Formuesverdi primær

Kr 787 533

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 992 624

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

1/8

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring, snøbrøyting, div drift og vedlikehold av fellesarealer.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Yter Øya 90-104

### Organisasjonsnummer

922600856

### Om sameiet

Sameiet Yter Øya

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse.

### Vedtekter/husordensregler

Fremleie er tillatt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 133, bruksnummer 627, seksjonsnummer 7 i Røros kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

07.11.2013 - Dokumentnr: 962866 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

### Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningene er byggeanmeldt og det er utstedt ferdigattest fra Røros kommune, datert 16.03.2014

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2014.

### Vei, vann og avløp

Innkjørsel fra offentlig vei til tomte. Asfaltert gangvei mellom gate og leiligheter.

Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Offentlig avløpssystem.

### Regulerings og arealplaner

Kommunedelplan:

Kommunedelplan for Røros Sentrum

Id: KD 20080002



Ikrafttredelse: 25.09.2009

Reguleringsplan:

Yter Øya boligfelt

Id: 20120005

Ikrafttredelse: 25.10.2012

Kommunedelplan og reguleringsplan kan lastes ned på Røros kommune sine nettsider eller oversendes fra megler på forespørsel.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er boplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Kjøper må underskrive egenerklæring om konsesjonsfrihet og bekrefte at boligen vil bli benyttet til helårsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,

men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 Prisantydning

---

## Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

67 250 Dokumentavgift

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

68 250 Omkostninger totalt

78 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 758 250 Totalpris. inkl. omkostninger

2 768 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 771 450 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 250

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 4 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3  
7361 Røros

**Salgsoppgavedato**

27.09.2024



# Yter Øya 102 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig

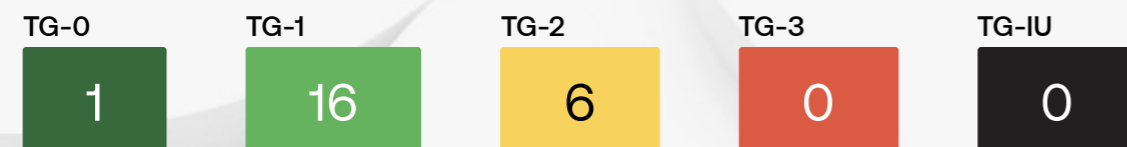
Byggeår: 2014

BRA: 68 m<sup>2</sup>

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22833>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Terrasseplatting ved stue: Det er en skjevhet i gulvet ved bærestolpen til overliggende altan, samt at det er tegn på svai i ytre del ut fra døren (mot plen). Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen. Rekkverket har stedvis slitt overflate.

Platting ved inngangsparti: Plattingen har stedvise skjevheter. Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Se også "Grunn og fundament" for ytterligere kommentarer om bevegelser i grunnen.

##### Anbefalte tiltak

Slitte overflater på rekkverk bør vedlikeholdes. Skjevheter bør rettes opp.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Noen nedløpsrør på bygget har deformasjon på grunn av frostspreng på vinterstid.

TG 2 på grunn av deformasjoner på nedløpsrør.

##### Anbefalte tiltak

Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede. Eventuelle utette nedløp bør skiftes.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på det ene soverommet mellom 15 og 30 mm. Avviket kan komme av at det har vært setninger i bygget.

TG 2 på grunn av påvist høydeavvik.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Det er trykkslag (ulyd) i vannrør ved funksjonstest på bad.

TG 2 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak

Trykkslag bør kontrolleres av rørlegger.



## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.

TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring bør forsøkes innhentet. Det er eiers ansvar å ta vare på dokumentasjonen på anlegget.

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

På grunn av plassmangel er det vanskelig å få flyttet dusjkabinettet for kontroll av utførelsen på membran i sluket. Det er også vanskelig å komme til for inspeksjon på annet vis. Tettesjikt på vegg har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid (mer enn 10 år).

TG 2 for alder på tettesjikt på vegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Inspeksjon av sluket anbefales for kontroll av membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.9.2024**

Rapportdato  
**16.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ida Østgårdsgjelten Solli**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**

Telefon: **48033863**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **sk@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Kontroll av taktekking er noe begrenset på grunn av manglende stige.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Yter Øya 102 , 7374 Røros**

Kommunenr: **5025**

Gårdsnr: **133**

Bruksnr: **627**

Festenr:

Seksjonsnr: **7**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0102**

Byggeår: **2014 - Ferdigattest datert 2014**

Boligtype: **1/4-part av firemannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Boenheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i to etasjer. Bygget er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller kan være av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År      Beskrivelse

2020      Kjøkkenet ble oppgradert med nye hvitevarer, benkeplate, vask og blandebatteri.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

## 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav livlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1/4-part av firemannsbolig	68	68	0	0	36
1/2-part av garasjebygg	23	0	23	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>68</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

## Bygning: 1/4-part av firemannsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68	0	0	36
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	65	3	BRA-i: Kjøkken, stue, gang, bad, 2 soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>65</b>	<b>3</b>		

## Bygning: 1/2-part av garasjebygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		BRA-e: Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering: (Gjelder kun terrengforhold)

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-0</b>
Drenering vurderes ikke etablert. Terreng rundt bygget har plen og asfalt, og vurderes lagt med tilstrekkelig fall ut fra bygget.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Bygget er oppført over støpt plate på mark. Det er omliggende ringmur av isolerte element.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det breenavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent. Med tanke på tegn på setninger kan det være leirholdig grunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Målinger på innvendig gulv, samt registrering av skjevhet på plattinger gir mistanke om at det har vært setninger i grunnen etter byggeåret. Det er ikke registrert noen skader på bygget som følge av dette, og selger opplyser at naboer ikke har registrert noe vesentlig i sin boenhet, samt at det ikke har vært registrert endringer i løpet av selgers eierforhold.	
TG 1 er satt med bakgrunn i at bygget fremstår uten skjevheter annet enn det som er nevnt på gulv og plattinger, og at det ikke vurderes pågående bevegelser.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse
Det er etablert terrasseplatting med tilkomst fra stue/kjøkken. Plattingen er oppført i impregnert trevirke over punkter av søyleblokk. Det er etablert rekkverk med stående bord, samt levegg med liggende kledning. På grunn av kort avstand til terreng er det ikke krav til rekkverk, og det er kun oppført av visuelt hensyn.	
Det er etablert en platting utenfor inngangspartiet, og er delvis bygd sammen med platting til fellesareal. Plattingen er oppført i impregnert trevirke over punkter av søyleblokk. Det er oppført skillevegg mot naboenhet med liggende kledning	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulv ble beiset i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Terrasseplatting ved stue: Det er en skjevhet i gulvet ved bærestolpen til overliggende altan, samt at det er tegn på svai i ytre del ut fra døren (mot plen). Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen. Rekkverket har stedvis slitt overflate.	
Platting ved inngangsparti: Plattingen har stedvise skjevheter. Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen.	
TG 2 på grunn av påviste forhold. Se også "Grunn og fundament" for ytterligere kommentarer om bevegelser i grunnen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Slitte overflater på rekkverk bør vedlikeholdes. Skjevheter bør rettes opp.	

### 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte vinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Malt terrassedør med 3-lags glass. Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Dørhengsler på innerdør til vindfang kan med fordel smøres pga knirk.	



## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble overflatebehandlet i 2019, mens resterende fasadeelementer ble overflatebehandlet i 2022 og 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

## 6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Noen nedløpsrør på bygget har deformasjon på grunn av frostspreng på vinterstid.	
TG 2 på grunn av deformasjoner på nedløpsrør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede. Eventuelle utette nedløp bør skiftes.	

## 6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen vurderes oppført med takstoler. Det er synlig lufting ved raft.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Tekking og beslag er kun begrenset vurdert fra bakkenivå på grunn av manglende stige. TG 1 er satt etter enkel inspeksjon av taktekkingen. Det anbefales nærmere undersøkelser fra taknivå.	

## 6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert takstige i lakkert stål.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Det ble målt med laser i stue, kjøkken og 1 soverom. I soverommet ble det påvist en total høydeforskjell på ca. 19 mm. I stue og kjøkken er det ikke påvist vesentlig avvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på det ene soverommet mellom 15 og 30 mm. Avviket kan komme av at det har vært setninger i bygget.	
TG 2 på grunn av påvist høydeavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

## 6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har stålpipes. Sotluke er plassert i bod.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det er kun foretatt inspeksjon fra bakkenivå. Gjennomgang av beslag på taket er derfor ikke foretatt.	

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredning med fyllingsfronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 16-03-2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforsyning eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei



Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Det er trykkslag (ulyd) i vannrør ved funksjonstest på bad.	
TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Trykkslag bør kontrolleres av rørlegger.	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i bod. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.	
TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Samsvarserklæring bør forsøkes innhentet. Det er eiers ansvar å ta vare på dokumentasjonen på anlegget.	

## 6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2014	
Størrelse	
Ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei



## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen kjent service utover vanlig filterskifte 2 ganger årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

På grunn av plassmangel er det vanskelig å få flyttet dusjkabinettet for kontroll av utførelsen på membran i sluket. Det er også vanskelig å komme til for inspeksjon på annet vis. Tettesjikt på vegg har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid (mer enn 10 år).

TG 2 for alder på tettesjikt på vegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Inspeksjon av sluket anbefales for kontroll av membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servant i innredning, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk. Det er tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling



Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

## 6.20 Øvrig: Garasjebygg

Beskrivelse
Det disponeres 1/2-part av et garasjebygg. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert leddport i metall med automatisk åpner.

## 6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.26 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240093	
Selger 1 navn	
Ida Østgårdsgjellen Solli	
Gateadresse	
Yter Øya 102	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: IØS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: IØS

2

Document reference: 1705240093

Document reference: 1705240093



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Litt bevegelser i jord, som har påvirket og gitt noe skjevhet i tak (merket på skyvedørsgarderobe på hovedsoverom) og litt på kjøkken.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705240093

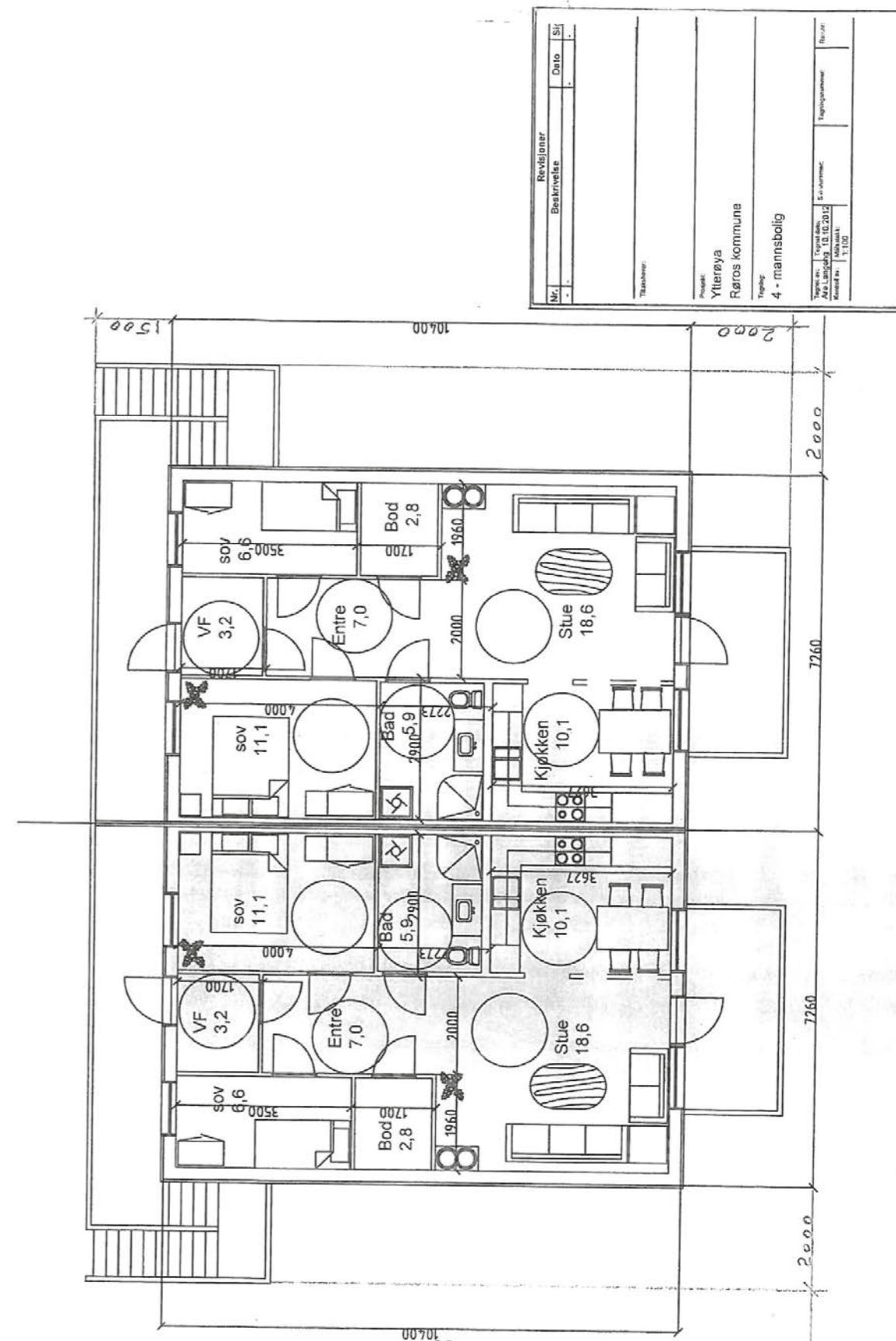
Document reference: 1705240093



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Østgårdsgjelten Solli	50deb8842113b423f22fe4c d45e8ad2bfd1871d3	27.09.2024 12:48:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240093

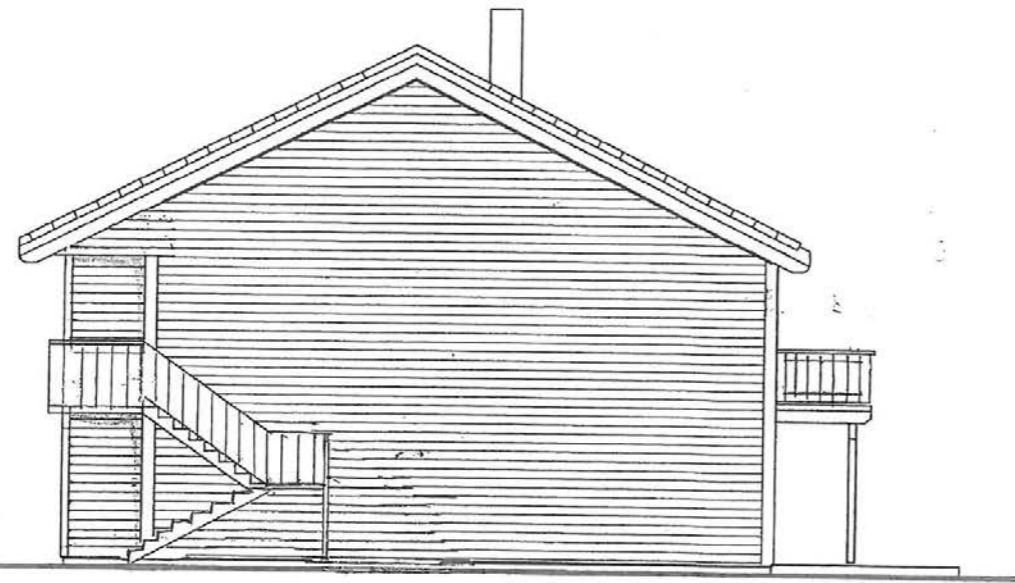
E-4



- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

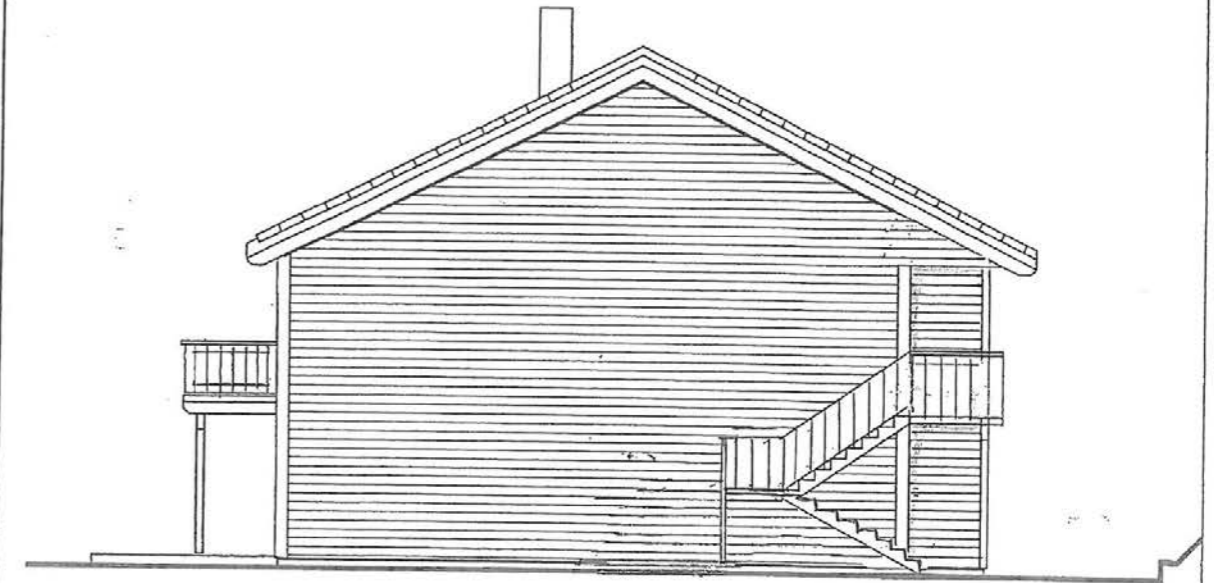


E-5



REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGNER
		YTER ØYA	JK
DATE	05.11.12	TITTEL 4-MANNSBOLIG	TEGNER A4-124
MAK	1:100	FASDAE	KONTROLLERER FEK
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELJEVEIEN 11, 1430 AS 09270484, F 60277016	

E-6



REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGNER
		YTER ØYA	JK
DATE		TITTEL 4-MANNSBOLIG	TEGNER A4-123
MAK	1:100	FASDAE	KONTROLLERER FEK
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELJEVEIEN 11, 1430 AS 09270484, F 60277016	

E-7



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	JK
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	FORLAGE:
MAAL:	1:100	FASADE	A4-122
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELVEGEN 11, 1430 ÅS 0270484, F 60277016	KONTROLLERT:

E-8



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	JK
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	FORLAGE:
MAAL:	1:100	FASADE	A4-121
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELVEGEN 11, 1430 ÅS 0270484, F 60277016	KONTROLLERT:



Mangler data  
Mangler data  
Mangler data

Vår referanse: 1705240093      Vår saksbehandler: Martin Gabrielsen      Telefon: 918 61 016      Vår dato: 29.08.2024

Megleropplysninger på Yter Øya 102 - gnr. 133, bnr. 627, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Røros kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn: Ida Østgårdsgjelten Solli      Adresse: Yter Øya 102, 7374 Røros      Fødselsdato: 13.01.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Olav Engqvoll	Tlf. 958 44 950	E-post.
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.      Kommune Røros
Sameiets org.nr:	922 600 8.56	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Eika		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjenning			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue			
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:      Avdrag:      Bet. f.o.m.:
1			
2			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr	
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
		Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 600	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	15 pr. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, snørydding, div/krift/utleiehold fellesarealer.	
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

**SAMEIEVEDTEKTER**  
Yter Øya

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Mangler data

Røros 16/9-24  
Sted, dato

Ida Øsøli  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post martin.gabrielsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv i Fjellregionen

Martin Gabrielsen  
Advokat/Megler  
martin.gabrielsen@aktiv.no

§ 1 **BAKGRUNN OG FORMÅL**

Eiendommen Yter Øya 90-104 er seksjonert på eiendomstomt gnr. 133, bnr. 627 i Røros kommune. Eiendommen består av: 8 seksjoner boliger

Formålet er å administrere og sikre seksjonseierens felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 **EIERFORHOLD**

Sameiet består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr. 133, bnr. 627 i Røros kommune, og som eies av sameiet og den bygning og de innretninger som blir oppført på denne eiendom.

Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel av fellesareal på eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen. Tomteareal og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjonene er fellesareal.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til boligseksjonene og bruksrett til angitt tomteareal som er angitt i oppdelingsbegjæringen.

§ 3 **SAMEIERMØTER**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§ 4

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal gi sameierne beskjed om tid og sted minimum 30 dager før møtets avholdelse. Styret innkaller deretter skriftlig til årsmøtet, med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før sameiermøtet holdes. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallelsen.



§ 5

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en 3 del av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet finner sted skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 6

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapporten fra styret, behandle og godkjenne årsregnskap, behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Sameiermøte ledes av styrets leder/forretningsfører.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og av alle vedtak som skal treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger kopi av protokollen tilsendt alle sameiere.

§ 7

Som hovedregel treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede til vedtak som omfattes av eierseksjonslovens bestemmelser i § 30, 2. ledd.

Enstemmighet blant alle andelseierne kreves til vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen samt vedtak som endrer sameiets karakter.

§ 8 **STYRET**

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 personer. Formann og 2 styremedlemmer. De velges for 1 år av gangen.

§ 9

Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer samt og gi instruksjon, fastsette deres evt. lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak kan treffes med alminnelig simpelt flertall.

Utad tegnes sameiet av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 **REVISJON**

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av en person som velges av sameiermøtet.

§ 12 **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken.

Alle fellesutgifter og løpende utgifter foretas av forretningsføreren. Med løpende utgifter forstås følgende poster, så som eksempelvis:

1. Snøbrøyting
2. Forsikringspremier til bygningene
3. Drift og vedlikehold av fellesarealer, fellesrom, felles tekniske anlegg, utvendige fasader, punktering av glassruter og anlegg
4. Porto/kopiering/rekvisita

Forretningsfører skal fordele kostnadene nevnt under 1-6 foran på leietakerne i henhold til sameiebrøken. (1/8 del for hver lgh)

Sameiet har panterett i hver seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Forskuddsvis hver måned skal det innkreves et á konto beløp fra eierne. Så fremt forskuddsinnbetalingene ikke dekker de løpende utbetalinger, plikter deltakerne å innbetale nødvendige likviditetstilskudd etter forretningsførerens anvisning med 14 dagers varsel.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig.

#### § 14 RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlater forholdt til det øvrige sameiet.

#### § 15 VEDLIKEHOLD

Hver sameier står for indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameierne etter vedtak på sameiermøtet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens totale verdi, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning 2 uker etter at seksjonseieren har fått varsel i rekommandert brev. Utearealet skal ikke disponeres slik at det er til hinder for adkomsten for noen av seksjonene.

Utvendig panel på boligene skal males/beises etter vedlagte fargeplan.

Utvendig vedlikehold så som maling, tak, vinduer, takrenner fordeles likt mellom seksjonseierne av hver tomannsbolig.

Vedlikehold av terrassegulv påhviler den enkelte seksjonseier.

Ved fasadeendringer, herunder fargevalg, og felling av trær, skal dette har 2/3 flertall av sameiermøtet.

#### § 16 SAMEIERS FORPLIKTELSER

Styret skal ha rett til adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

Sameiet tegner nødvendig hus/gårdeierforsikring. Det påhviler den enkelte sameier å tegne egen innboforsikring.

#### § 17 FELLESAREALER

Til alle fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Samtlige sameiere plikter å benytte fellesarealene på en måte som ikke er til hinder eller sjenanse for andre sameiere.

#### § 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fatter beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

#### § 19

I den grad ovennevnte vedtekter ikke bestemmer annet gjelder bestemmelsene lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Endringer i sameiets vedtekter kan beslattes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall.

Røros, den: 10.04.2014



## Årsmøte sameiet Yter Øya 90-104

Til stede:

Olav Engesvoll, Sigri Kilskar, Sissel Enlid, Einar Nørbech og Ida Solli.

### Oppdaterte vedtekter fra 28.03.23

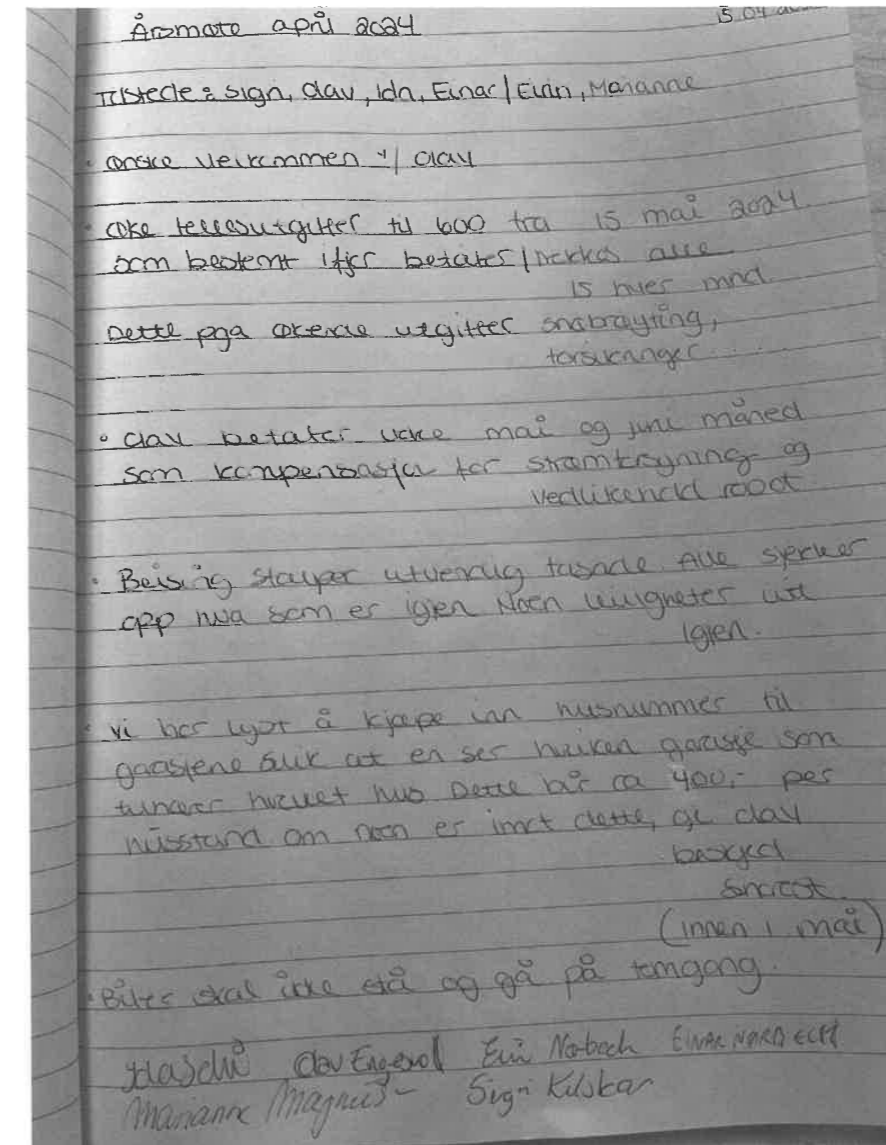
- Ro etter kl. 2300. Varsle naboer i forkant om en skal ha fest.
- Kildesortering i avfallssdunker. Alle boenheter har selv ansvar for å sette avfallsdunk ved veien på tømmedag.
- Robotgressklipper klipper gress. Alle boenheter har selv ansvar for at det ser ordentlig ut på utsiden av bolig.
- Fellesutgifter forblir 500,- inntil videre. **Betales inn på konto 15. hver måned med oppstart april måned.**
- Blomster i felles krukker ved garasjen kjøpes inn av Ida på våren.
- Snøbrøyting gjøres av Joakim Solhus.

### Nytt styre i sameiet:

Leder: Olav Engesvoll

Kasserer: Ida Solli

Styremedlem: Sigri Kilskar



**Regnskap 2023**

Inntekter		Utgifter	
Felleskostnad På konto 31.12	48000 11492,84	snøbrøyting forsikring gebyr div	9450 37791 176 2781,6
Sum:	59492,84		50198,6

**Budsjett 2024**

Inntekter		Utgifter	
Felleskostnad på konto	48000 11000	snøbrøyting forsikring gebyr div	10000 41908 25 5000
Sum:	59000		56933





Røros Bygg AS  
Tollef Bredals vei 3

7374 RØROS

Røros, 16.03.2014

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
12/1438-16	3068/14	GID 133/195	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

## FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 11.3.2014, mottatt 12.3.2014.

*Gjelder:* Nybygg - firemannsbolig.  
*Byggested:* Yter Øya 14 A, B, C og D, 7374 Røros.  
*Planstatus:* Reguleringsplan for yter Øya, Planid 20120005..  
*Bygningsnr.:* 300331700.

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.


Saken er behandlet som delegert sak nr. 97/14.

### De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Ferdigattest og tillatelse til å ta tiltaket i bruk utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-10 og i henhold til delegert myndighet.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må settes fram skriftlig til Røros kommune, teknisk etat og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet fram til klageren. Se forøvrig vedlagte "melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen

  
Terje Riseth Larsen  
Avdelingsingeniør

<b>Postadresse</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefaks</b>	<b>Org.nr:</b> NO 939 898 743 MVA
Bergmannsgata 19 7374 RØROS	Bergmannsgata 19 7374 RØROS	72419400 E-post:postmottak@roros.kommune.no	72419405	Bankgiro: 4280.05.23022 Postgiro: 0801.59.20301



**Matrikkelrapport**

**MAT0011**

**Matrikelbrev**



### For matrikkelenhets:

Kommune: **5025 - RØROS**  
Gårdsnummer: **133**  
Bruksnummer: **627**  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: **7**

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.08.2024 kl. 14:29  
Produsert av: Terje Riseth Larsen  
Attestert av: Røros kommune

### Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelens som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelens ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikelenhet**

Matrikelenhetstype: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 07.11.2013  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Sameiebrøk: 1 / 8 i matrikelenhet 133 / 627  
 Formål seksjon: Boligseksjon

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Yter Øya 102	1 / 1
Hjemmelshaver	SOLLI IDA ØSTGÅRDSGJELTEN		7374 RØROS	

**Forretninger der matrikelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Netadresse (URL)  
 Annen referanse

**Tinglysing**  
**Status**  
**Endret dato**  
**Matrikelføring**  
**Signatur** **Dato**

30.08.2024 14:29

Matrikelbrev for 5025 - 133 / 627 / 0 / 7

Side 2 av 5

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Omnummering v/kommuneendring  
 Omnummerering

Tinglyst  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Netadresse (URL)  
 Annen referanse

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**  
**Matrikelføring**  
**Signatur** **Dato**

Tinglyst  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:

01.01.2018  
 02.01.2018  
 smatmynd\_nnriap645  
 01.01.2018  
 \_1

Seksjonering  
 Seksjonering

30.10.2013  
 2013-1508

Tinglyst  
 Rolle  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret  
 Etablert/Endret

13.11.2013  
 Matrikelenhet  
 1640 - 133/627  
 1640 - 133/627/0/1  
 1640 - 133/627/0/2  
 1640 - 133/627/0/3  
 1640 - 133/627/0/4  
 1640 - 133/627/0/5  
 1640 - 133/627/0/6  
 1640 - 133/627/0/7  
 1640 - 133/627/0/8

1640vot  
 30.10.2013  
 Arealending

30.08.2024 14:29

Matrikelbrev for 5025 - 133 / 627 / 0 / 7

Side 3 av 5



### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 300 331 700	Bebyggd areal:	150	Ant. boliger:	4	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	270	Ant. etasjer:	2	Rammetilførelse:
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse: 07.11.2012
Nord: 6939973 Øst: 621794	Bruksareal totalt:	270	Avløp:		Tatt i bruk:
<b>Bygningsendringskode:</b>	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 20.02.2014
<b>Bygningstype:</b> Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 16.03.2014
<b>Næringsgruppe:</b> Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
<b>Bygningsstatus:</b> Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
<b>Energikilder:</b>	Alternativt areal 2:	0			
<b>Oppvarming:</b>					

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H02	2	135	0	135	0	0	0	0	0
	H01	2	135	0	135	0	0	0	0	0

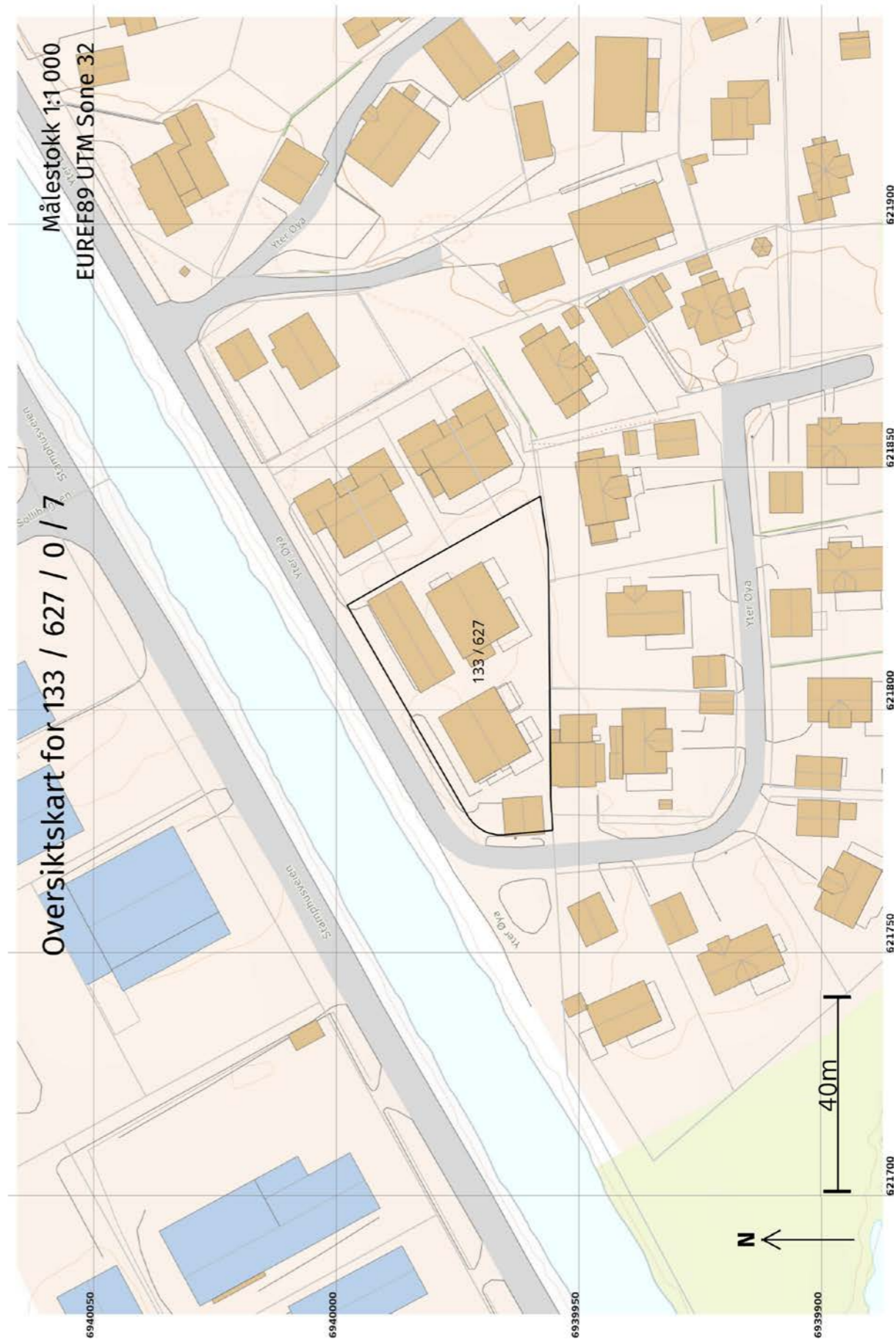
Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	5060 Yter Øya 102	H0102	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	133/627/0/7

Kontaktpersoner	Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	Tiltakshaver	881678802	RØROS BYGG AS		Kjerkgata 44 7374 RØROS

30.08.2024 14:29

Matrikkelbrev for 5025 - 133 / 627 / 0 / 7

Side 4 av 5

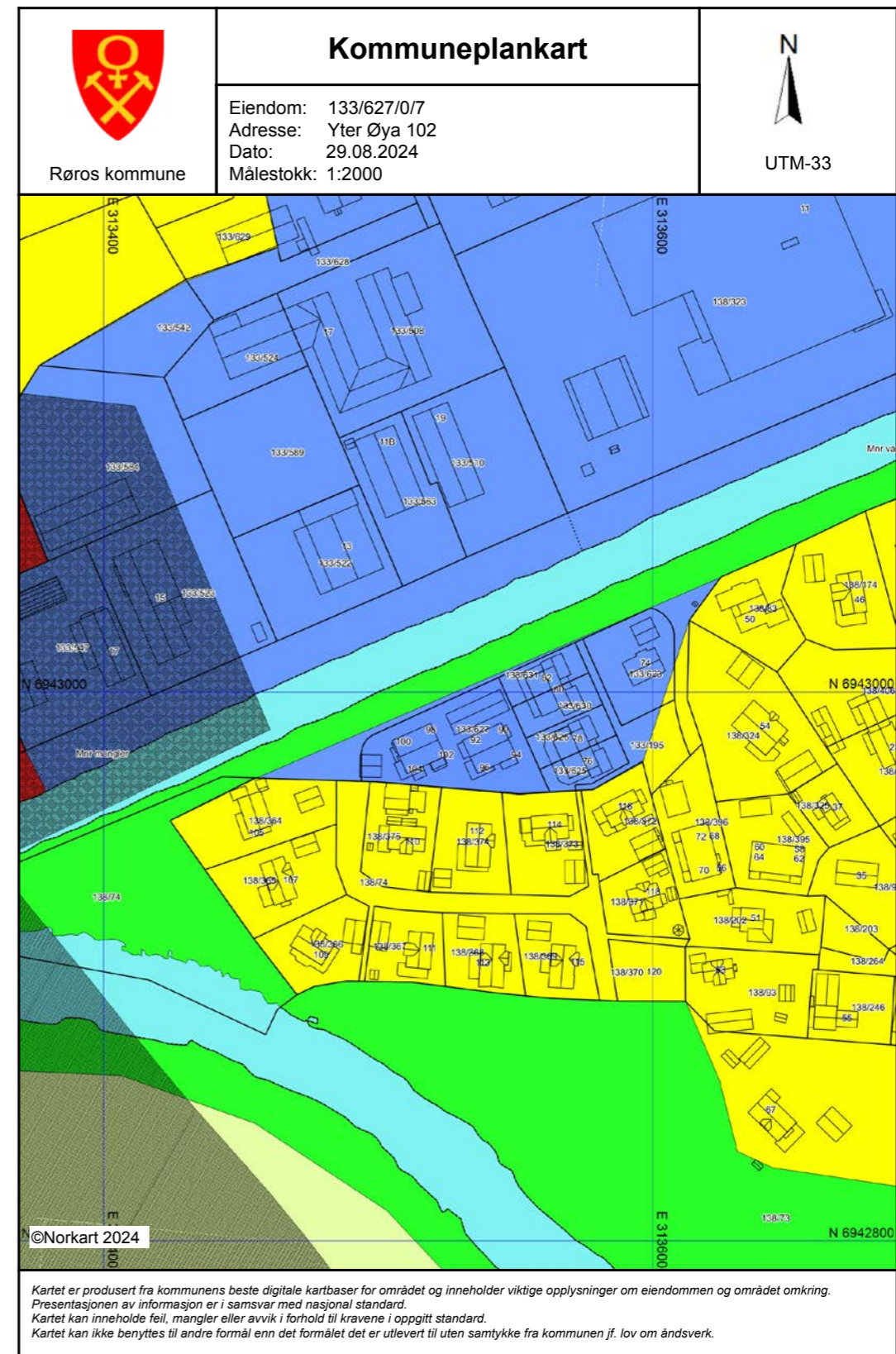
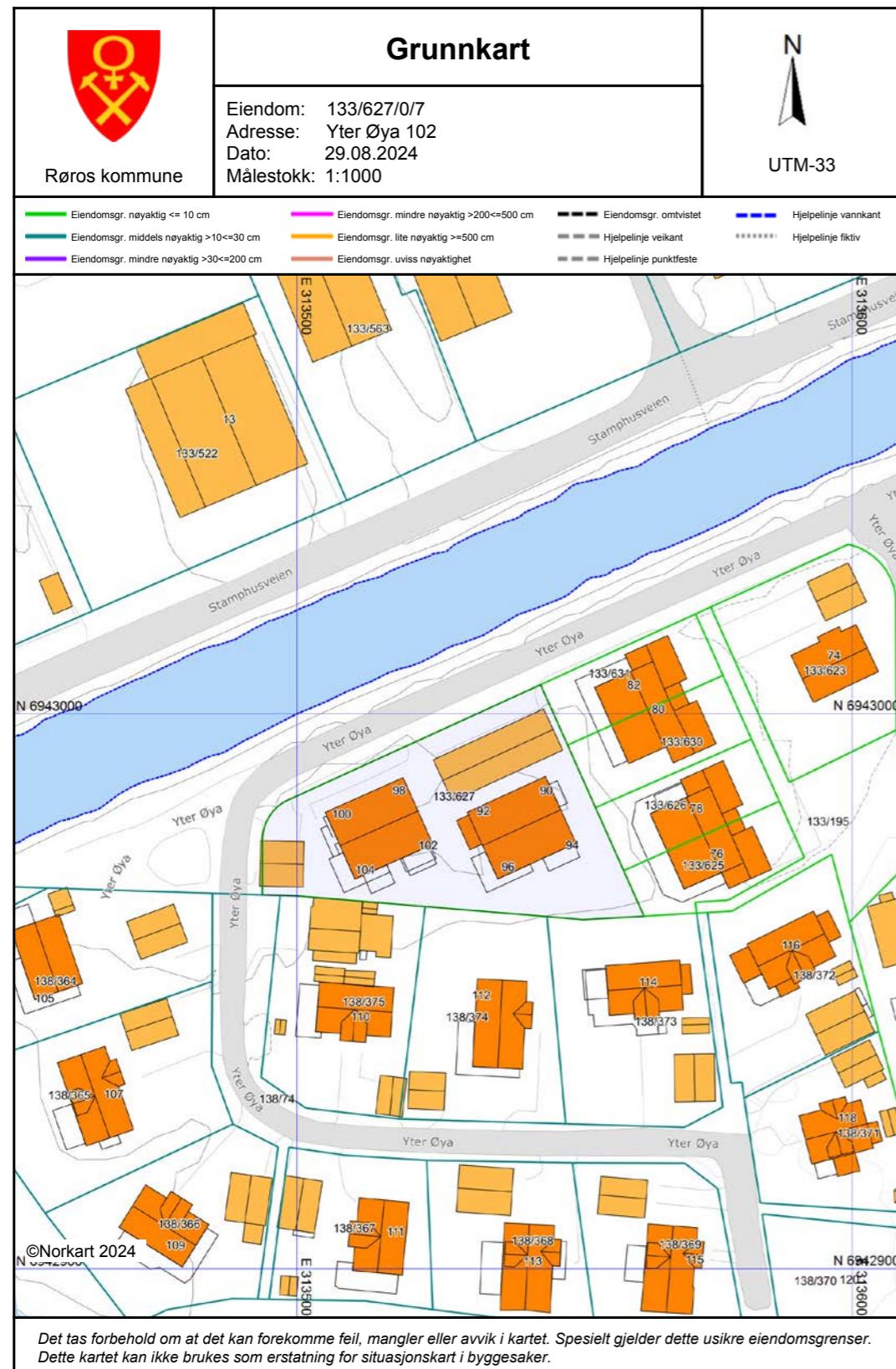


30.08.2024 14:29

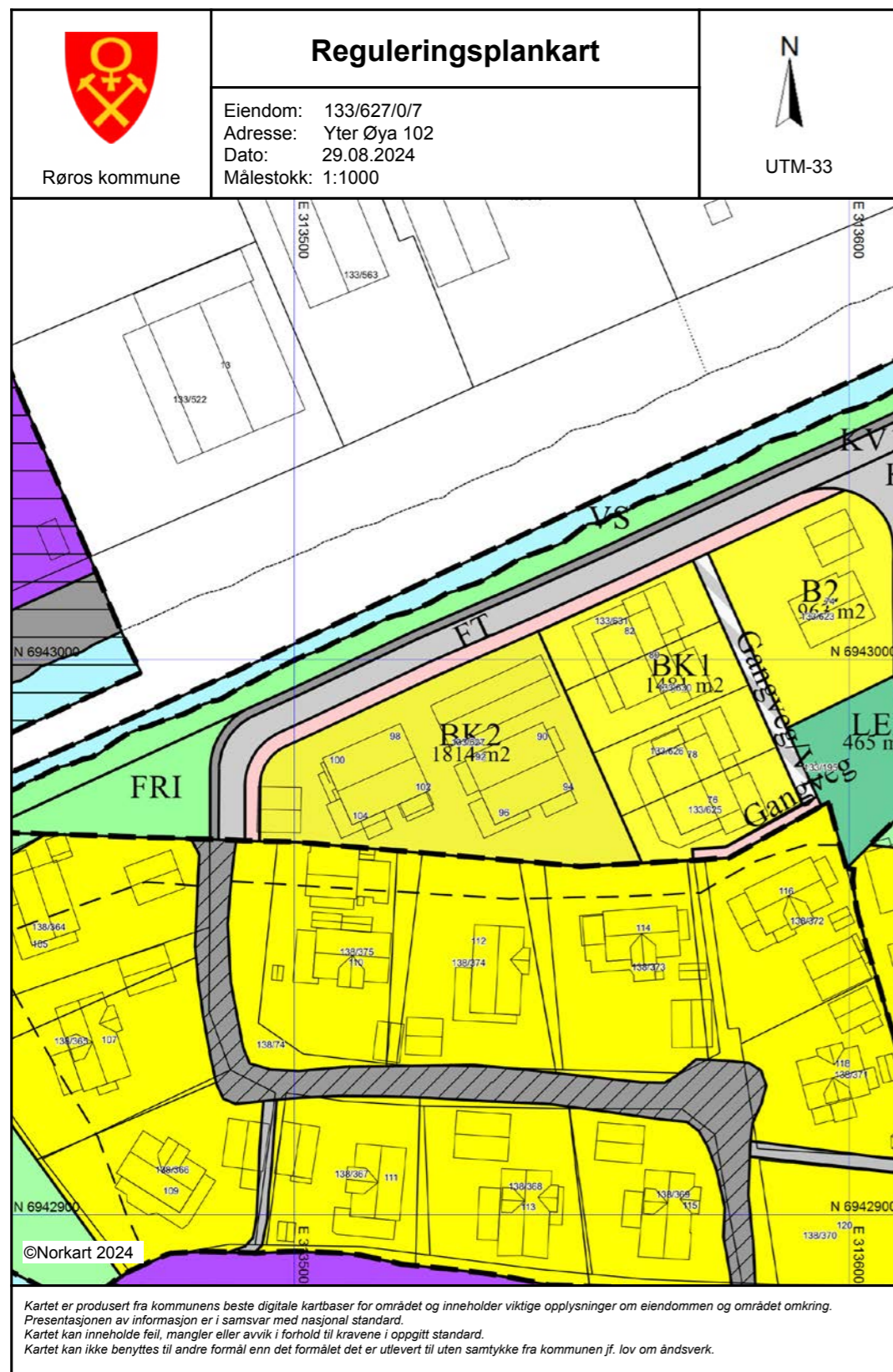
Matrikkelbrev for 5025 - 133 / 627 / 0 / 7

Side 5 av 5

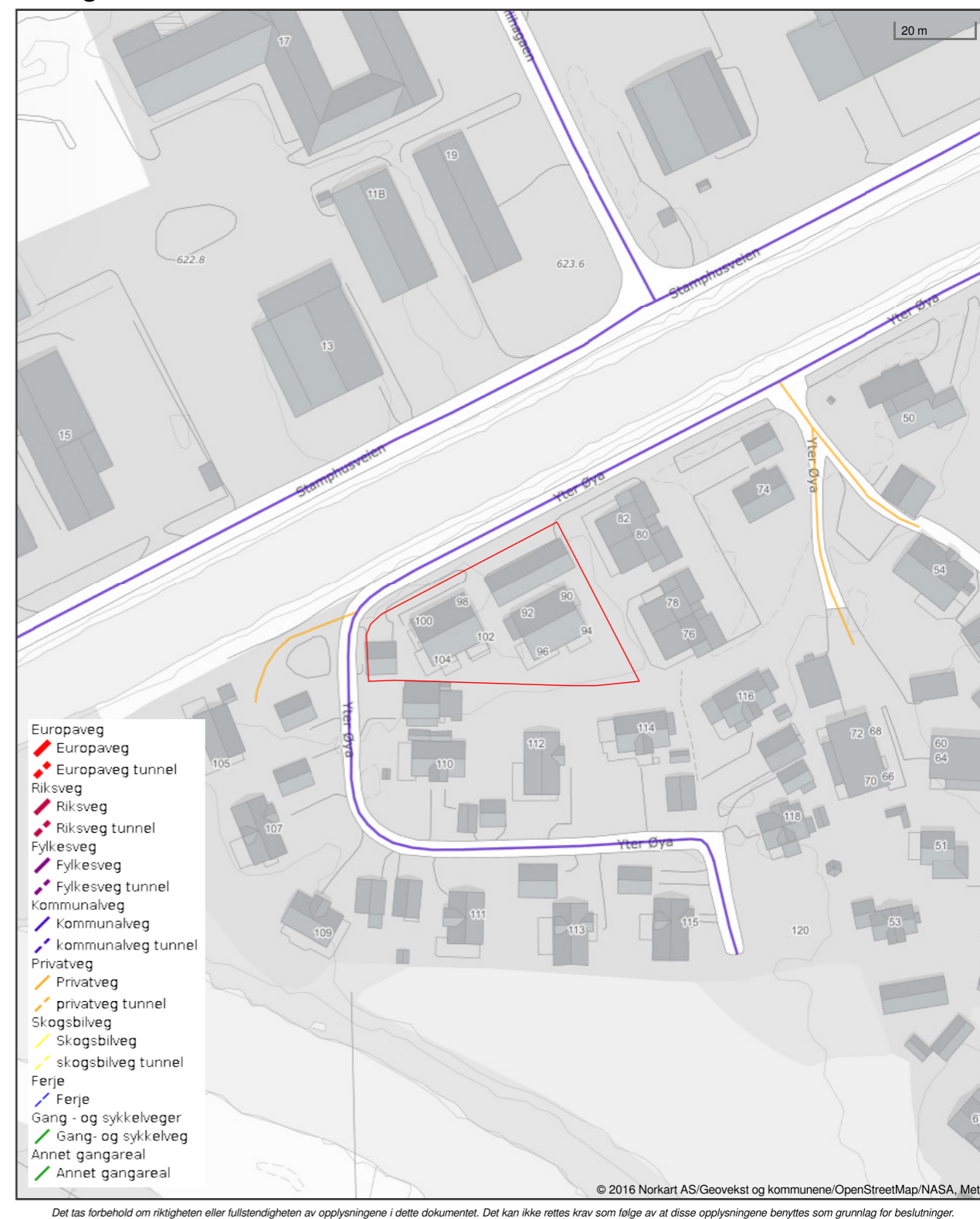






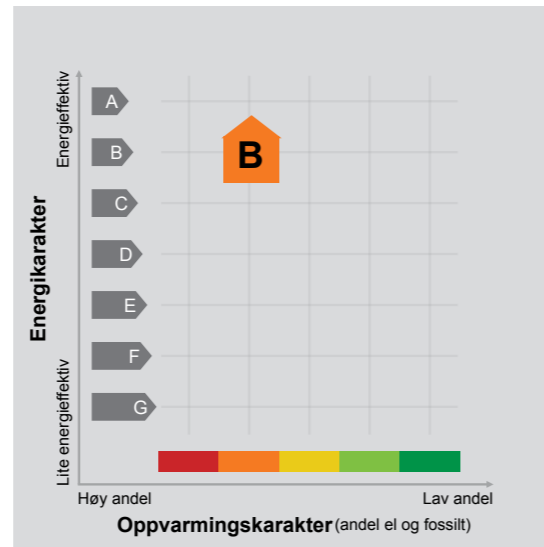


Vegstatuskart for eiendom 5025 - 133/627//



## ENERGIATTEST

Adresse	Yter Øya 102
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	627
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300331700
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-24055
Dato	12.09.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	68
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon



# Nabolagsprofil

Yter Øya 102 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	14 min	1 km
Røros stasjon Linje R60	16 min	1.2 km
Røros lufthavn	5 min	

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	20 min	1.5 km
Røros videregående skole 300 elever	20 min	1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

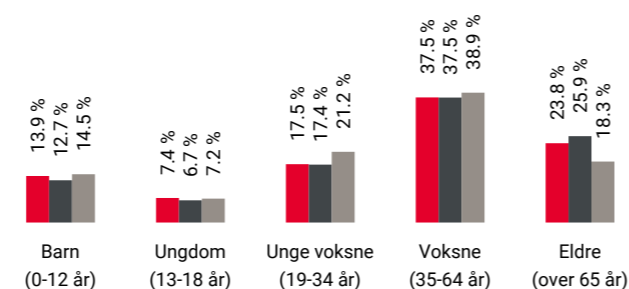
Bergstadens Hotel	13 min
Recharge Domus Røros	19 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min	0.3 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min	1.4 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	24 min	1.8 km

## Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	11 min	0.8 km
Coop Mega Røros	16 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

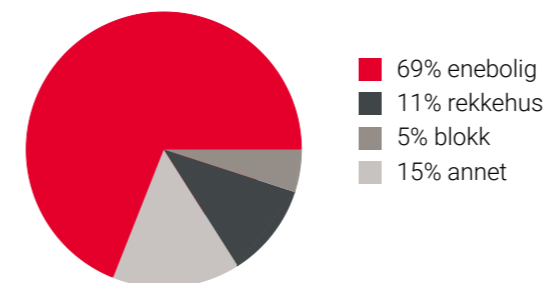
Støynivået  
Lite støynivå 92/100

Trafikk  
Lite trafikk 90/100

## Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min	0.4 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	15 min	1.1 km
Røros Gym	14 min	
Aktiviteten Treningssenter	20 min	

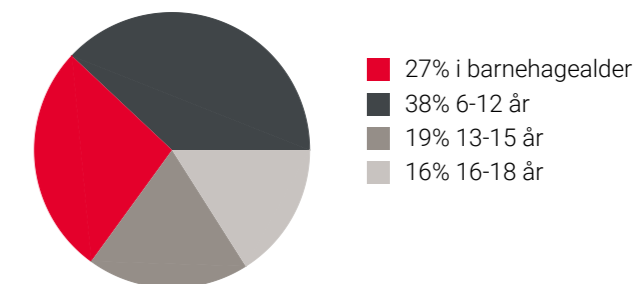
## Boligmasse



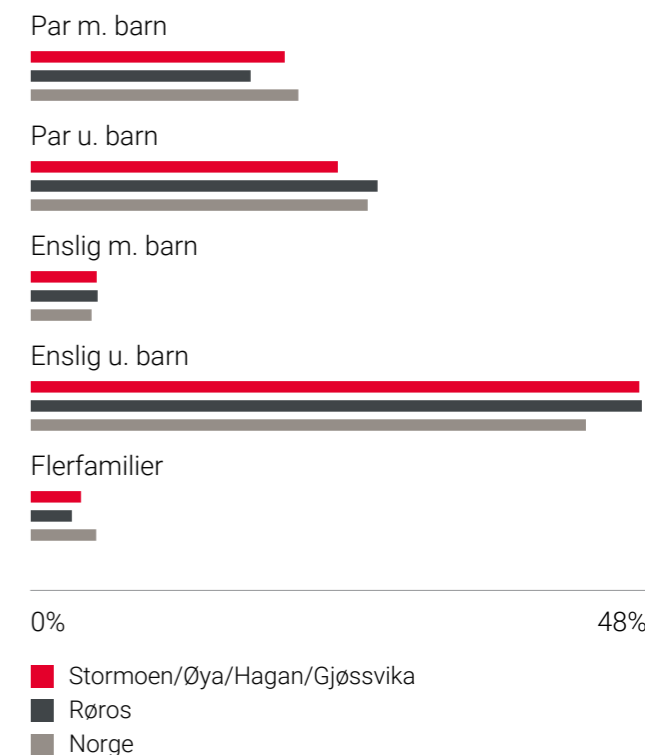
## Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	16 min
Vitusapotek Røros	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

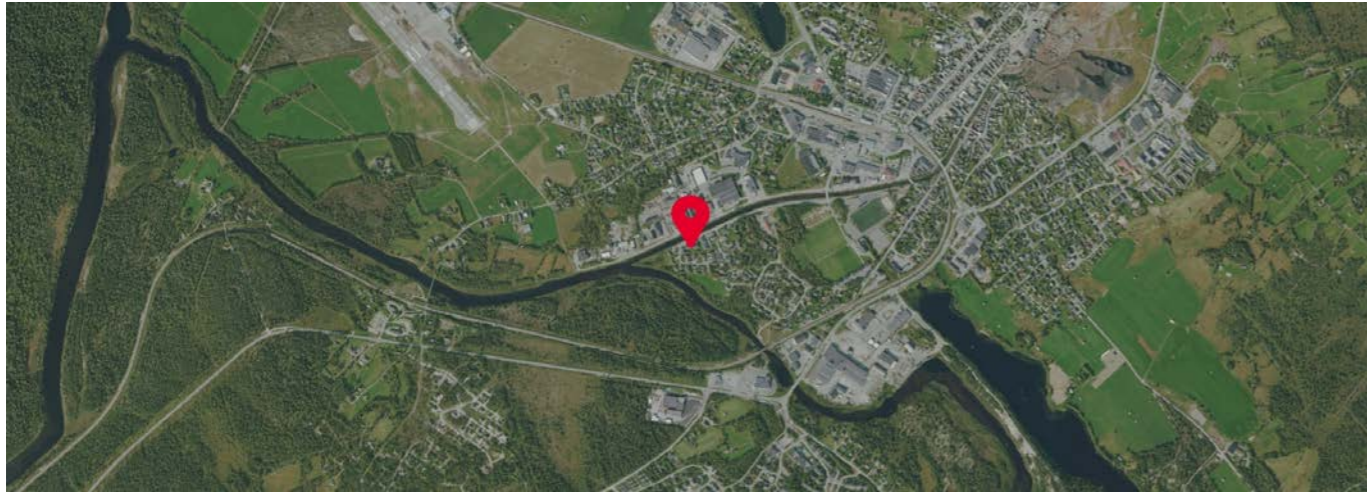


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Yter Øya 102  
7374 RØROS

**Meglerforetak:** Aktiv i Fjellregionen  
**Saksbehandler:** Martin Gabrielsen

**Telefon:** 918 61 016  
**E-post:** martin.gabrielsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre