

**aktiv.**



Øyaveien 93, 7374 RØROS

**3-roms selveierleilighet i 2. etasje  
med sentral og praktisk  
beliggenhet i Øya. Garasje.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

## Tommy Nyrud

**Mobil** 984 05 032  
**E-post** tommy.nyrud@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**  
Kjerkgata 3, 7361 Røros. TLF. 984 05 032

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 938 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 900,-  
**Selger:** Advokat Tor Rikard Evensen iht.

fullmakt

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 66/88 kvm  
**Tomtstr.:** 1390.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 341  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1705260019

# 3-roms leilighet i Øyaveien, med kort vei til Røros sentrum. 2. etasje. Garasje.

Velkommen til Øyaveien 93.

3-roms selveierleilighet i 2. etasje med sentral og praktisk beliggenhet i Øya. Leiligheten har jevnt over en standard fra byggeår slik at det må påregnes oppgraderinger for å nå dagens krav til standard.

Leiligheten er en del av et sameie med totalt fem leiligheter. Leiligheten ligger i et trivelig boområde med kort vei til blant annet Røros sentrum, Øra, Verket mm.

Leiligheten inneholder:

2. etasje:  
Vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

I tillegg er det en garasje med tilhørende bod.

Velkommen på en trivelig visning.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	16
Om eiendommen .....	20
Egenerklæring .....	33
Tilstandsrapport .....	36
Energiattest .....	60
Reguleringsbestemmelser .....	66
Info kommunale avgifter .....	70
Diverse kart .....	72
Byggegodkjente tegninger .....	78
Ferdigattest .....	81
Vedtekter .....	82
Nabolagsprofil .....	84
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93


















**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: 66 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 14 kvm

### Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Vindfang, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje, bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

-Garasjetegningen stemmer ikke med dagens bygning. Byggemeldte tegninger viser et garasjebygg med 4 enheter og bod i bakkant. Det er kun satt opp en enkel garasje tilhørende denne boenheden. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.

-Det er ingen ferdigattest for bygningen, men det er heller ikke et krav på bygg omsøkt før 01.01.1998. Med bakgrunn i større avvik fra opprinnelige tegninger kan det være behov for ny brukstillatelse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1390.8 kvm

### Beliggenhet

Leiligheten har en flott og sentrumsnær beliggenhet i Øya ca 1 km fra Røros sentrum. Området er pent opparbeidet og består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Fra boligen er det kort vei til idrettsanlegget på Øra. Til skolene og Verket er det ca 1 km.

### Adkomst

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

Det vil bli skiltet ifm. fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Taktekkning er av takstein, og det er vurdert et forenklet undertak under dette, hvor undersiden er synlig fra kaldloft. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med mineralull over varme rom. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i det ene soverommet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke reist noen stige til taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vinduer: Bygningen har malte/lakkerte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer - 1: Det er påvist 1 vindu med råteskader utvendig.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør med 3-lags glass og lakkert balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er en veranda med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er i malt tre. Det er metallplater under gulvet som leder nedbørsvann ut på fremsiden.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: -Det ble målt med laser i stue og 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600. I stue er det opp mot 13 mm total høydeforskjell, men dette vurderes ikke merkbart. Ved pipe kan det observeres noe glippe mellom gulv og gulvlist, men ingen vesentlige skjevheter lokalt.

Pipe og ildsted: Boligen har dobbel elementpipe. Pipa har sotluke og vedovn i stua.

### GARASJE

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med lakkerte stålplater. Det er montert en garasjeport.

### TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. -Synlig undertak ved takgjennomføringer (pipe og kanaler) har fuktmerker. Det er ikke påvist symptom på skader utover disse merkene. Kan tyde på svakheter ved utvendige beslag eller kondens ved gjennomføringene.

-Taktekkingen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ikke undersøkt fra taknivå pga. mangel på stige.

-Det er påvist muselort på loftet, som symptom på skadedyraktivitet.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. -Det må foretas nærmere undersøkelser fra taknivå eller ved å åpne fra undersiden. Gjennomregning ved beslag kan medføre fuktskader ved gjennomføringene, selv om det ikke er påvist skader fra innvendig side i dag. Fuktmerker kan være symptom på skjulte problemer.

-Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet,

brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.

#### Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. -Det er en del slitasje i overflater på vinduer. Kommer av klimatiske og aldringsmessige årsaker i kombinasjon med etterslep på vedlikehold.

-Innvendig er det påvist fuktmerker og slitasje ved vinduene mot baksiden. Stuevinduet har sprekker i bunnutforing, og tyder på søl av vann f.eks. ved vanning av planter. Generelle fuktmerker i karmen kan komme av kondensering på glass på vinterstid, i kombinasjon med redusert ventilasjon.

-Tettelister i vinduer er generelt harde og kommer normalt sett med alderen.

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. -Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Noen utskiftninger kan ikke utelukkes, med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep. Vinduer tilhørende andre boenheter har lignende slitasjegrad utvendig.

-Sørg for å holde ventilene åpne for best mulig uttørkingsvilkår.

-Harde tettelister anbefales skiftet. Konsekvensen ved harde tettelister er kaldtrekk fra vinduene.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

#### Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. -Balkongdøren er generelt slitt i overflatene. Kommer av klimatiske og aldringsmessige årsaker i kombinasjon med etterslep på vedlikehold.

-Balkongdøren har harde tettelister og kommer normalt sett med alderen.

-Hovedytterdøren fremstår med normal slitasje ut fra alder.

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. -Jevnlig vedlikehold av dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. En kan ikke utelukke at balkongdøren bør skiftes med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep, men det kan forsøkes med utbedring av overflatene. -Harde tettelister anbefales skiftet. Konsekvensen ved harde tettelister er kaldtrekk fra døren.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele døren.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Det er noe malingslitasje/malingsbobler/avskalling i rekkverket. Gulvet fremstår uten større slitasjegrad, utover det som er normalt ut fra alder. Konsekvens/tiltak: -Vedlikehold må påregnes. En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det er hyppigere vedlikeholdsbehov på konstruksjonen.

#### Overflater

-Overflater må påregnes vedlikehold, utbedringer og noen utskiftninger. Eksempler på dette er misfarging på gulv ved balkongdør i stue, misfarging på

bodgulv og misfarging i himling i det store soverommet. Sistnevnte kan komme av at himlingen ikke er malt ferdig.

Konsekvens/tiltak: -Det er naturlig å foreta oppussinger av overflater i boligen ut fra alder, noe misfarging og delvis slitasje utover det som er forventbart.

#### 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Tapetskjøter er ikke tette. -I himling er det registrert skade/svelling i plater ved den ene avtrekksventilen. Årsaken vurderes å kunne komme av at avtrekksrøret på kaldloft ligger flatt eller med motfall, og at kondensvann fra kanalen kan ha lekket ut. 4 plater i himling er berørt av dette.

-Det er sprekk i veggbelegg ved dusj batteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Videre er det registrert en sprekk i belegg bunn av hjørnet nært opplegget for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak: Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet. -Det må foretas utbedringer av sprekker i våtromstapet og skader i himlingsplater. Sprekk i våtromstapet i dusj er videre vurdert i punktene "Sluk, membran og tettesjikt" og "Tilliggende konstruksjoner".

#### 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

-Gulvet har noe avfarging på belegget som ofte kommer med alderen.

Konsekvens/tiltak: -Avviket vurderes kosmetisk. For å lukke avviket må belegget skiftes.

#### 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. -Elektrisk avtrekksvifte bør etableres for å lukke avviket. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. -Det er sprekk i veggbelegg ved dusj batteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Avviket gir økt risiko for at vann har trukket seg inn i konstruksjonen bak.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. -Åpninger må foretas for å bekrefte eller avkrefte eventuelle skader i vegg. Videre omtalt under punktet "Sluk, tettesjikt og membran". En kan risikere at eventuell fukt forplanter seg videre inn i konstruksjonene, da også med tanke på underliggende boenhet.

#### 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. -Det er påvist noen sprekker i flisfuger bak komfyren. Samme vegg har noe løsnet fugemasse, samt at dette også er registrert på vegg mot stue. Det vurderes også å ha vært lagt fliser rundt tidligere utstyr bak komfyren, da flisene er tilskjært her. Sprekker i fuger kan være

tegn på at flis har løsnet fra underlaget, eventuelt på grunn av dårlig stivhet eller bevegelser.

-Oppunder benkeplate foran vask og oppvaskmaskin er det noe svelling/små skader. Dette vurderes å komme av vann/fukt fra utstyret. -Fronter og benkeplater har enkelte bruksmerker og noe overflateslitasje. Fronter mellom oppvaskbenk og komfyr har noen fuktskader som følge av vannsøl.

Konsekvens/tiltak: -Innredningen fungerer med dagens tilstand, men en må forvente noen utskiftninger og vedlikehold av innredning og overflater.

## 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

-Viften fungerer, men det høres ulyd ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak: -Det anbefales å undersøke viften nærmere og eventuelt foreta vedlikehold. Om ulyden vedvarer bør en vurdere utskifting.

## Vannledninger

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

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

## Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -Synlig lufterør på loft har noe misfarging ved rørmuffer. Dette kan komme med alderen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det anbefales å få misfarging ved rørmuffer

undersøkt nærmere av en rørlegger, med tanke på eventuelle nødvendige tiltak.

## Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. -Gulvet i boden er flatt, uten fall mot sluk, og det er ikke tilfredsstillende vannsikkerhet mot døren.

-Tanken er mer enn 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. -En bør vurdere å føre avløp fra trykkventil direkte til avløp. Ved en eventuell større lekkasje er det fare for at vann kan gå ut ved dør.

## TG3

### Vinduer - 1

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. -Vinduet i soverommet mot baksiden har råteskader og høy slitasjegrad utvendig. Innvendig er det påvist fuktmerker, harde/løse tettelister og avvik i åpne-/lukkemekanismen som gjør at vinduet ikke kan stenges tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. -Det forutsettes utskifting av vinduet, med bakgrunn i råteskader og generell slitasjegrad.

## Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Peisovnen har sprekker. TG 3:

-Det er ubrennbart materiale nærmere enn 300 mm sideveis og mot gulvet.

-Det er registrert en sprekk i siden på vedovnen mot pipa. Sprekker i vedovner kan oppstå av flere årsaker, hovedsakelig knyttet til feil bruk, overoppheting eller termiske spenninger i materialet. Det står en løs kobberplate mellom vedovn og pipe, som kan ha vært brukt for å begrense varmeutvikling fra sprekken. Bruken av platen er ukjent utover dette.

## TG 2:

-Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ovn må repareres /skiftes. -Det må økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell pipebrannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 300 mm i alle retninger. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa, som kan senke avstandskravet til 50 mm.

-Ovnen må utbedres eller skiftes før den kan tas i bruk som normalt. Sprekker som dette gir normalt sett fyringsforbud.

-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. Det kan være krav til materialet i platen med tanke på avstanden til gulvet, da plater av metall kan lede varme.

## 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på slukløsningen. -Det er sprekk i veggbelegg ved dusj batteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Videre er det registrert en sprekk i belegg bunn av hjørnet nært opplegget for vaskemaskin.

-Sluk og tettesjikt fremstår fra byggeåret. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. -For å lukke avviket må det foretas åpninger for å sjekke konstruksjonen på dusjveggen, og deretter utbedres tilfredsstillende med nytt tettesjikt. Sprekker i tettesjikt i dusjsonen gir høy risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Dette anses som et strakstiltak for videre bruk av dagens bad. En kan risikere at eventuell fukt forplanter seg videre inn i konstruksjonene, da også med tanke på underliggende boenhet. Sjablongmessig estimat er satt for lokale utbedringer. -Badet er av en alder hvor det er hensiktsmessig med generelle oppgraderinger av tettesjikt, sluk og overflater. Forventet brukstid på tettesjikt er passert.

## TGIU

Andre utvendige forhold

Boligbygning med 5 boenheter oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp og svalgang.

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.  
-Det bemerkes at det er noe vedlikeholdsbehov av utvendige fasader.

## Helse, miljø og sikkerhet

Det er etablert veranda/terrasse som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav. Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Ut fra boligens byggemeldingsår er det ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

## Innhold

2. etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. I tillegg er det en garasje med tilhørende bod.

## Standard

Leilighet:

Overflater:

-Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har folierte plater. Himlinger har takess.

Kjøkken:

-Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og tre. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i laminatplaten. Over benk er det flis på vegger. Det er plass til kjøleskap og komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Våtrom:

-Bad med belegg på gulv og belegg på vegger. Himling har takess. Av utstyr er det servant i innredning, klosett, dusjhjørne og naturlig avtrekk. Det er elektrisk gulvvarme.

Oppvarming og tekniske installasjoner:

-Oppvarming via panelovn og vedovn.  
-Stoppekran, vannmåler og bereder er plassert i bod.  
-Sikringsskap er plassert i vindfang.  
-Naturlig ventilasjon i oppholdsrom.

Garasje:

Overflater:

-Støpt betonggulv. Vegger er uinnredet og platekledd. Himling er uinnredet.

## Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Hvitevarer

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

## Parkering

I garasje og på oppstillingsplasser på felles tomt.

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring  
- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Leiligheten er vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Hvis det står

igjen noe i boligen eller i garasjen ved overtakelse overtas det av kjøper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

#### Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

48 640 (Omkostninger totalt)

60 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 950 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 953 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Kommunale avgifter

Kr 16 946 for år 2025

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 2 684,03,-

- Eiendomsskatt: Kr. 6 269,-

- Feiing: Kr. 536,-

- Renovasjon: Kr. 5 493,40,-

- Vann: Kr. 1 964,01,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En 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.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 582 462 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 329 847 for år 2024

#### Tilbud om 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

66/330

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker byggforsikring og brøyting.

Sameiet har ingen forretningsfører, en av naboene fungerer som kasserer.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

## Sameiet

### Sameienavn

Øyasvingen Vel

#### Organisasjonsnummer

924422963

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 341, seksjonsnummer 3 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:

5025/138/341/3: 28.11.1991 - Dokumentnr: 5216 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 66/330

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 04.03.1992.

Garasjen foreligger det ingen papirer på. Det ble søkt om bygging av felles garasjerekke samtidig som boligene ble oppført men det ble aldri noe av. Enkeltgarasjen som følger med er bygd noen år etterpå, ca 1995. Hvorvidt den er søkt om har ikke kommunen noe papirer på. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko forbundet med det.

#### Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei og eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsbestemmelser for Øra/Øya. Planen ligger på kommunens nettsider eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontrakt grunnlag

### Kjøpsbetingelser

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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### Ansvarlig megler

Tommy Nyrud  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
tommy.nyrud@aktiv.no  
Tlf: 984 05 0

#### Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,  
organisasjonsnummer 988 591 270  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

#### Salgsoppgavedato

06.05.2026



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Advokat Tor Rikard Evensen

## Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øyaveien 93

7374 Røros

5025-138/341/0/3

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1705260019 1



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

### Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Undertegnede selger boligen med fullmakt fra arvingene i et dødsbo. Jeg har ingen kjennskap til boligen og har aldri bodd i den. Jeg oppfordrer derfor alle til å sette seg godt inn i takstoppgaven.



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øyaveien 93 , 7374 RØROS

 RØROS kommune

 gnr. 138, bnr. 341, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



# TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 14241-1138

Referansenummer: EF7993

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

*Snorre Kolstad*

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med 5 boenheter oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Adkomst til leiligheten er via utvendig trapp og svalgang.

Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Bygningen har malte/lakkerte vinduer med 2-lags glass.  
-Bygningen har teak hovedytterdør med 3-lags glass og lakkert balkongdør i tre med 2-lags glass.  
-Det er en veranda med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i impregneret trevirke. Rekkverk er i malt tre. Det er metallplater under gulvet som leder nedbørsvann ut på fremsiden.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har folierte plater. Himlinger har takess.  
-Boligen har dobbel elementpipe. Pipa har sotluke og vedovn i stua.  
-Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
-Rommet fremstår som fra byggeåret og er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
-Veggene har våtromsbelegg. Himlingen har takess.  
-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 på hele gulvet, og det er oppkant ved dører. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.  
-Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av en type våtromsbelegg.  
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
-Det er naturlig ventilering. Rommet har 2 avtrekkskanaler, og det er uklart hvorfor. Ved dørterskler er det tilluftsspalter.  
-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og tre. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i laminatplaten. Over benk er det flis på vegger. Det er plass til kjøleskap og komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin.  
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerommet.  
-Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak.  
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalventiler i vindu.  
-Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden.

-Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.

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

[Gå til side](#)

-Det er etablert veranda/terrasse som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.  
-Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert. Brannslukningsapparatet vil bli 10 år gammelt i 2027.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

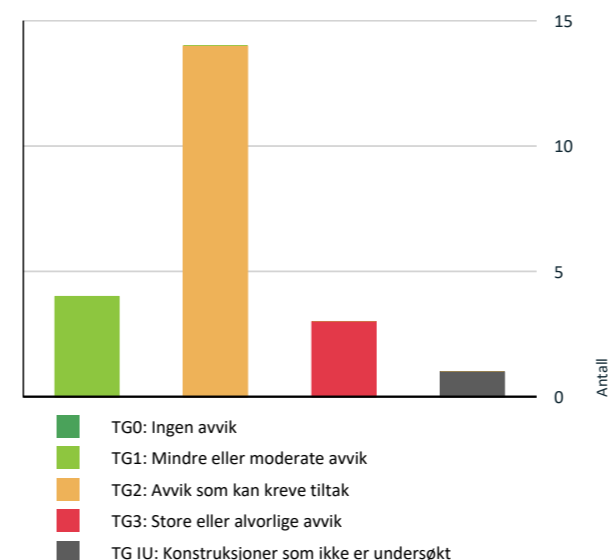
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
-Ferdigattest er datert 04.03.1992.

#### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
-Garasjetegningen stemmer ikke med dagens bygning. Byggemeldte tegninger viser et garasjebygg med 4 enheter og bod i bakkant. Det er kun satt opp en enkel garasje tilhørende denne boenheten. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.  
-Det er ingen ferdigattest for bygningen, men det er heller ikke et krav på bygg omsøkt før 01.01.1998. Med bakgrunn i større avvik fra opprinnelige tegninger kan det være behov for ny brukstillatelse.

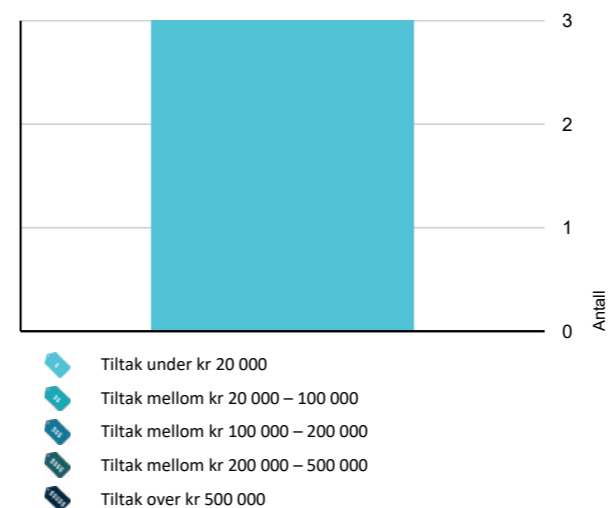
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det lages leilighetsrapport i bolig som ligger i bygning med 5 eller flere boenheter. Vinduer, dører og balkong/terrasse er typiske bygningsdeler i byggets fasade som tas med i en leilighetsrapport. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.  
-Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1992

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Anvendelse

##### Standard

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

##### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov utvendig. Innvendig er det noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

### UTVENDIG

#### ! TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

##### Beskrivelse

Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Taktekking er av takstein, og det er vurdert et forenklet undertak under dette, hvor undersiden er synlig fra kaldloft. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med mineralull over varme rom. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i det ene soverommet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke reist noen stige til taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-Synlig undertak ved takgjennomføringer (pipe og kanaler) har fuktmerker. Det er ikke påvist symptom på skader utover disse merkene. Kan tyde på svakheter ved utvendige beslag eller kondens ved gjennomføringene.

-Taktekkingen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ikke undersøkt fra taknivå pga. mangel på stige.

-Det er påvist muselort på loftet, som symptom på skadedyraktivitet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

-Det må foretas nærmere undersøkelser fra taknivå eller ved å åpne fra undersiden. Gjennomtrekking ved beslag kan medføre fuktskader ved gjennomføringene, selv om det ikke er påvist skader fra innvendig side i dag. Fuktmerker kan være symptom på skjulte problemer.

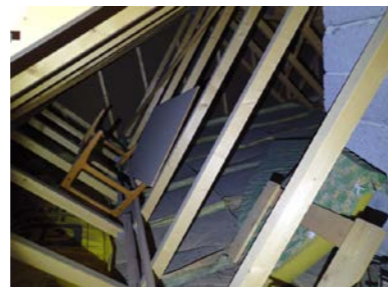
-Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.

## Tilstandsrapport



Bilde av fuktmerker.



Oversiktsbilde loft.



Muselort.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte/lakkerte vinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Det er en del slitasje i overflater på vinduer. Kommer av klimatiske og aldringsmessige årsaker i kombinasjon med etterslep på vedlikehold.  
-Innvendig er det påvist fuktmerker og slitasje ved vinduene mot baksiden. Stuevinduet har sprekker i bunnutføring, og tyder på søl av vann f.eks. ved vanning av planter. Generelle fuktmerker i karmen kan komme av kondensering på glass på vinterstid, i kombinasjon med redusert ventilasjon.  
-Tettelister i vinduer er generelt harde og kommer normalt sett med alderen.  
-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Noen utskiftinger kan ikke utelukkes, med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep. Vinduer tilhørende andre boenheter har lignende slitasjegrad utvendig.  
-Sørg for å holde ventilene åpne for best mulig uttørkingsvilkår.  
-Harde tettelister anbefales skiftet. Konsekvensen ved harde tettelister er kaldtrekk fra vinduene.  
-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

## Tilstandsrapport



Sprekker i utføring i stuevindu.

### TG 3 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Det er påvist 1 vindu med råteskader utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Vinduet i soverommet mot baksiden har råteskader og høy slitasjegrad utvendig. Innvendig er det påvist fuktmerker, harde/løse tettelister og avvik i åpne-/lukkemekanismen som gjør at vinduet ikke kan stenges tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

-Det forutsettes utskifting av vinduet, med bakgrunn i råteskader og generell slitasjegrad.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med 3-lags glass og lakkert balkongdør i tre med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Balkongdøren er generelt slitt i overflatene. Kommer av klimatiske og aldringsmessige årsaker i kombinasjon med etterslep på vedlikehold.  
-Balkongdøren har harde tettelister og kommer normalt sett med alderen.  
-Hovedytterdøren fremstår med normal slitasje ut fra alder.  
-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## Tilstandsrapport

-Jevnlig vedlikehold av dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. En kan ikke utelukke at balkongdøren bør skiftes med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep, men det kan forsøkes med utbedring av overflatene.  
-Harde tettelister anbefales skiftet. Konsekvensen ved harde tettelister er kaldtrekk fra døren.  
-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele døren.



Slitasje i balkongdør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er en veranda med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i impregneret trevirke. Rekkverk er i malt tre. Det er metallplater under gulvet som leder nedbørsvann ut på fremsiden.

#### Vurdering av avvik:

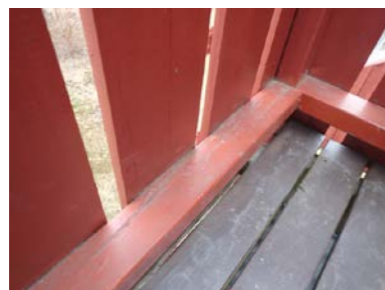
- Det er avvik:

-Det er noe malingslitasje/malingsbobler/avskalling i rekkverket. Gulvet fremstår uten større slitasjegrad, utover det som er normalt ut fra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Vedlikehold må påregnes. En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det er hyppigere vedlikeholdsbehov på konstruksjonen.



Noe slitasje i rekkverket.



Noe slitasje i rekkverket.

### TG 1U Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Boligbygning med 5 boenheter oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp og svalgang.

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.  
-Det bemerkes at det er noe vedlikeholdsbehov av utvendige fasader.

## INNVENDIG

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har folierte plater. Himlinger har takess.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Overflater må påregnes vedlikehold, utbedringer og noen utskiftninger. Eksempler på dette er misfarging på gulv ved balkongdør i stue, misfarging på bodgulv og misfarging i himling i det store soverommet. Sistnevnte kan komme av at himlingen ikke er malt ferdig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er naturlig å foreta oppussinger av overflater i boligen ut fra alder, noe misfarging og delvis slitasje utover det som er forventbart.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

-Det ble målt med laser i stue og 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600. I stue er det opp mot 13 mm total høydeforskjell, men dette vurderes ikke merkbart. Ved pipe kan det observeres noe glippe mellom gulv og gulvlist, men ingen vesentlige skjevheter lokalt.

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe. Pipa har sotluke og vedovn i stua.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Peisovnen har sprekker.

#### TG 3:

-Det er ubrennbar materiale nærmere enn 300 mm sideveis og mot gulvet.

-Det er registrert en sprekke i siden på vedovnen mot pipa. Sprekker i vedovner kan oppstå av flere årsaker, hovedsakelig knyttet til feil bruk, overoppheting eller termiske spenninger i materialet. Det står en løs kobberplate mellom vedovn og pipe, som kan ha vært brukt for å begrense varmeutvikling fra sprekken. Bruken av platen er ukjent utover dette.

#### TG 2:

-Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ovn må repareres /skiftes.

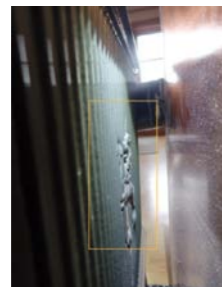
-Det må økes avstand til brennbar materiale ved sotluke. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell pipebrannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 300 mm i alle retninger. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa, som kan senke avstandskravet til 50 mm.

-Ovnen må utbedres eller skiftes før den kan tas i bruk som normalt. Sprekker som dette gir normalt sett fyringsforbud.

-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. Det kan være krav til materialet i platen med tanke på avstanden til gulvet, da plater av metall kan lede varme.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Sprekk i ovn.



Sotluke. Mindre enn 300 mm mot brennbare materialer. Ingen plate på gulv.

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

-Innerdører har noen merker, men disse vurderes som normale ut fra alder og bruk. Normalt vedlikehold kan vurderes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Rommet fremstår som fra byggeåret og er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromsbelegg. Himlingen har takess.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 på hele gulvet, og det er oppkant ved dører. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av en type våtromsbelegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering. Rommet har 2 avtrekkskanaler, og det er uklart hvorfor. Ved dørterskler er det tilluftsspalter.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### 2. ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Himlingen har takess.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Tapetskjøter er ikke tette

-I himling er det registrert skade/svelling i plater ved den ene avtrekksventilen. Årsaken vurderes å kunne komme av at avtrekksrøret på kaldloft ligger flatt eller med motfall, og at kondensvann fra kanalen kan ha lekket ut. 4 plater i himling er berørt av dette.

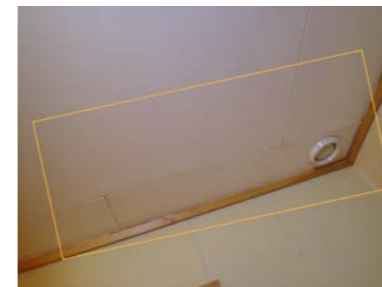
-Det er sprekk i veggbelegg ved dusjbatteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Videre er det registrert en sprekk i belegg bunn av hjørnet nært opplegget for vaskemaskin.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

-Det må foretas utbedringer av sprekker i våtromstapet og skader i himlingsplater. Sprekk i våtromstapet i dusj er videre vurdert i punktene "Sluk, membran og tettesjikt" og "Tilliggende konstruksjoner".

# Tilstandsrapport



Påvist skader i himlingsplater innenfor markert område.



Liten sprekk nederst i hjørnet på vegg.

### 2. ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 på hele gulvet, og det er oppkant ved dører. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Gulvet har noe avfarging på belegget som ofte kommer med alderen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Avviket vurderes kosmetisk. For å lukke avviket må belegget skiftes.



Avfarging på belegg.



Avfarging på belegg.

### 2. ETASJE > BAD

## TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av en type våtromsbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Det er sprekk i veggbelegg ved dusjbatteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Videre er det registrert en sprekk i belegg bunn av hjørnet nært opplegget for vaskemaskin.

-Sluk og tettesjikt fremstår fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

## Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

-For å lukke avviket må det foretas åpninger for å sjekke konstruksjonen på dusjveggen, og deretter utbedres tilfredsstillende med nytt tettesjikt. Sprekker i tettesjikt i dusjonen gir høy risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Dette anses som et strakstiltak for videre bruk av dagens bad. En kan risikere at eventuell fukt forplanter seg videre inn i konstruksjonene, da også med tanke på underliggende boenhet. Sjablongmessig estimat er satt for lokale utbedringer.

-Badet er av en alder hvor det er hensiktsmessig med generelle oppgraderinger av tettesjikt, sluk og overflater. Forventet brukstid på tettesjikt er passert.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Bilde av sluk.



Sprekk i tettesjikt mellom rør til dusjbatteri.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

-Ikke påvist skader, men det mangler et deksel på vannkran ved servant.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Rommet har 2 avtrekkskanaler, og det er uklart hvorfor. Ved dørterskler er det tilluftsspalter.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-Elektrisk avtrekksvifte bør etableres for å lukke avviket. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

-Det er sprekk i veggbelegg ved dusjbatteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Avviket gir økt risiko for at vann har trukket seg inn i konstruksjonen bak.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

-Åpninger må foretas for å bekrefte eller avkreftede eventuelle skader i veggen. Videre omtalt under punktet "Sluk, tettesjikt og membran". En kan risikere at eventuell fukt forplanter seg videre inn i konstruksjonene, da også med tanke på underliggende boenhet.

### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og tre. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i laminatplaten. Over benk er det flis på vegger. Det er plass til kjøleskap og komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Det er påvist noen sprekker i flisfuger bak komfyr. Samme vegg har noe løsnet fugemasse, samt at dette også er registrert på vegg mot stue. Det vurderes også å ha vært lagt fliser rundt tidligere utstyr bak komfyren, da flisene er tilskjært her. Sprekker i fuger kan være tegn på at flis har løsnet fra underlaget, eventuelt på grunn av dårlig stivhet eller bevegelser.

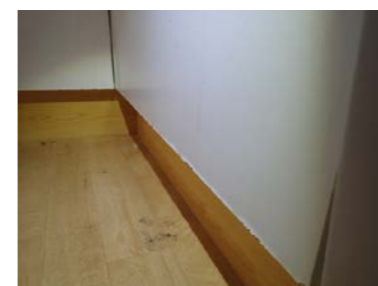
-Oppunder benkeplate foran vask og oppvaskmaskin er det noe svelling/små skader. Dette vurderes å komme av vann/fukt fra utstyret.

-Fronter og benkeplater har enkelte bruksmerker og noe overflateslitasje. Fronter mellom oppvaskbenk og komfyr har noen fuktskader som følge av vannsøl.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Innredningen fungerer med dagens tilstand, men en må forvente noen utskiftinger og vedlikehold av innredning og overflater.



Fuktskader i fronter.



Riss i fuger bak komfyr. En kan også se noe manglende fugemasse.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Viften fungerer, men det høres lyd ved funksjonstest.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales å undersøke viften nærmere og eventuelt foreta vedlikehold. Om ulyden vedvarer bør en vurdere utskifting.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak.

### Vurdering av avvik:

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

-Synlig lufterør på loft har noe misfarging ved rørmuffer. Dette kan komme med alderen.

### Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å få misfarging ved rørmuffer undersøkt nærmere av en rørlegger, med tanke på eventuelle nødvendige tiltak.



Misfarging ved rørmuffer.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

-Det registreres ingen unormale forhold, utover symptomer på kondensering på vindusglass på vinterstid. Sørg for at ventilene holdes åpne for best mulig uttørkingsvilkår.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Gulvet i boden er flatt, uten fall mot sluk, og det er ikke tilfredsstillende vannsikkerhet mot døren.

-Tanken er mer enn 20 år gammel.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-En bør vurdere å føre avløp fra trykkventil direkte til avløp. Ved en eventuell større lekkasje er det fare for at vann kan gå ut ved dør.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1992**

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

**Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til opprinnelig installasjonsår.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**-Det bemerkes 1 nyere deksel på en bryter i vindfang. Usikkert om denne kun er byttet som vedlikehold.**

**-Det bemerkes å være skiftet termostat(er) for gulvvarme.**

**-Andre eventuelle arbeider er ikke kjent.**

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

**Ukjent -Boligen selges som dødsbo. Det er ukjent om det har vært tilsyn/kontroll innen siste 5 år.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent -Boligen selges som dødsbo. Spørsmålet er derfor ikke besvart.**

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

**Ukjent -Boligen selges som dødsbo. Spørsmålet er derfor ikke besvart.**

### Generelt om anlegget

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

**Ja**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja -Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med bakgrunn i påviste forhold.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

- Støpselet til varmtvannstanken bemerkes å være varm. I dag er det ingen synlig skade ved støpselet eller stikkontakten, men det anbefales at det etableres fast tilkobling fra tanken. Varmt støpsel kan bety at det kan utvikle seg skader eller brann ved utstyret.
- Ved lampe i det lille soverommet er det påvist symptom på varmgang, da det er misfarging i overflaten rundt lampen.
- Det er ikke påvist noen dokumentasjon for el-anlegget.
- Boligen selges som dødsbo. Spørsmål om anlegget kan derfor ikke besvares av eier.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er etablert veranda/terrasse som ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav.

#### Vurdering av avvik:

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

-Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Ut fra boligens byggemeldingsår er det ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet - 1

#### Beskrivelse

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert. Brannslukningsapparatet vil bli 10 år gammelt i 2027.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

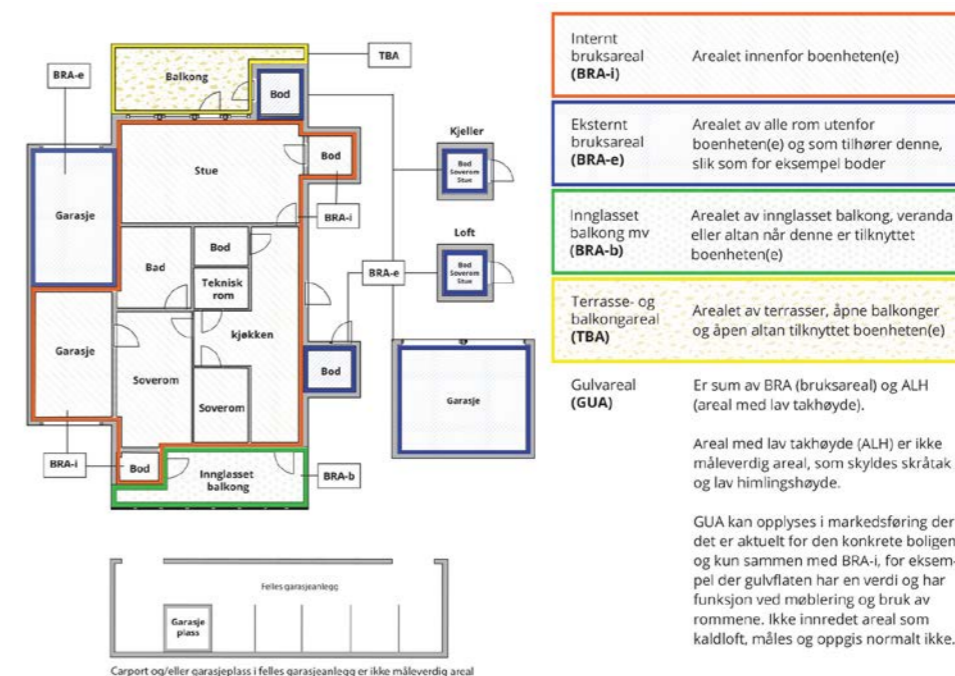
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	14
<b>SUM</b>	<b>66</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, bod		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* -Ferdigattest er datert 04.03.1992.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* -Garasjetegningen stemmer ikke med dagens bygning. Byggemeldte tegninger viser et garasjebygg med 4 enheter og bod i bakkant. Det er kun satt opp en enkel garasje tilhørende denne boenheten. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.  
-Det er ingen ferdigattest for bygningen, men det er heller ikke et krav på bygg omsøkt før 01.01.1998. Med bakgrunn i større avvik fra opprinnelige tegninger kan det være behov for ny brukstillatelse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* -Bygget kan avvike med opprinnelig byggesak. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	341		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Øyaveien 93

#### Hjemmelshaver

Bendiksen Ale, Witt Karin Gerda

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1995

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med lakkerte stålplater. Det er montert en garasjeport.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026	Ikke utfylt pga. dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.04.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.04.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	23.04.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

#### Personvern

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



## Øyaveien 93, 7374 RØROS

Adresse <b>Øyaveien 93, 7374 RØROS</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285884</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10713250</b>
Gårdsnummer <b>138</b>	Bruksnummer <b>341</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>

### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1992</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>66,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>66,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>213,31 kWh/m²</b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>303,72 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>20 046 kWh</b>
--	---



## Øyaveien 93, 7374 RØROS



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

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

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



RØROS KOMMUNE  
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØRA/ØYA

18

- Dato for siste revisjon av planen: 10 09 1986 (rentegn.)  
Dato for kommunestyrets vedtak: 24 04 1986
- § 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- Restriksjonsplan for Røros lufthavn, tegn. 75-170 sist datert 26 03 80, utarbeidet av Luftfartsdirektoratet, er en del av plandokumentene.
- Bygningsrådet kan utarbeide utfyllende retningslinjer som skal være veiledende i forhold til de øvrige plandokumentene.
- § 2 Området reguleres for følgende formål:
- bygeområder  
boliger  
industri  
offentlig formål
  - friområder
  - trafikkområder
- § 3 **Områder for boliger**
- § 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 3.2 I feltene A og C skal det bygges frittstående småhus.
- § 3.3 I feltet B skal det bygges frittliggende småhus og/eller konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, atriumshus).
- § 3.4 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en tomte-inndeling godkjent av bygningsrådet.
- § 3.5 Før utbygging av området B kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers takform, utforming, etasjetall, høyde, takform
  - parkeringsplasser, garasjer
  - interne gangveger
  - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15
- § 3.6 Bolighusene skal oppføres i inntil 2 etsjer. Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 3,5 meter og 5,5 meter for 2 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak.



Side  
2

- § 3.7 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger, påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe, får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet.
- I område BI skal bygningsrådet spesielt påse at strøkets karakter som overgangssone mellom gammel og ny bebyggelse blir opprettholdt ved nybygg og endring av eksisterende bygg.
- § 3.8 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. I område B kan bolighus plasseres med vegg i nabogrense og inntil bolighus på nabotomt.
- § 3.9 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialbruk, form og farge.
- Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.
- § 3.10 Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
- § 3.11 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.
- § 3.12 Hvor hensynet til trafiksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneier å sette opp gjerde mot trafikkert veg.
- § 3.13 Carl Olsens v. 6, 8, 10, 12, 14/16 har adkomst fra denne vegen.
- § 4 **Område for industri**
- § 4.1 I området skal det oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate forretningsvirksomhet tilknyttet den enkelte bedrift eller ren forretningsvirksomhet dersom forholdene ligger til rette for dette m.h.t. adkomst og tilstøtende boligområder.
- § 4.2 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan/tomte-delingsplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- anleggenes art, utforming og plassering
  - adkomst og parkeringsplasser
  - transport- og lagerarealer
  - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Bygningsrådet kan kreve isolasjonsbelte/beplantingsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligområder. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industriarealene forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- § 4.3 Opplag, lager og anlegg av skjemmende eller sjenerende art kan av bygningsrådet kreves fjernet/flyttet eller skjermet f.eks. ved bygnings-



Side  
3

deler murer eller innhegninger.

§ 4.4 Samlet gulvareal skal ikke overstige 50 % av tomtenes nettoareal.

§ 5 **Offentlig formål**

§ 5.1 Området benyttes for Televerkets formål.  
Området kan benyttes til lager og montørstasjon.

§ 6 **Friområder**

§ 6.1 Friområde D skal benyttes til idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I område for parkmessig behandling, kan det ikke oppføres bebyggelse eller nyttes til anlegg.

§ 6.2 Bygningsrådet kan kreve at boligområdet langs Øragata avskjermes med gjerde eller beplantingsbelte dersom dette viser seg nødvendig. Høyde/utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.3 Friområde E og F skal nyttes til lek og park.  
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7 **Trafikkområde**

§ 7.1. Veg C skal ved detaljplanlegging vise oppdeling i kjøreveg og gang-/sykkelveg.

§ 7.2 Idrettsområdet (friområde D) skal ha adkomst fra veg A.

§ 7.3 I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 8 **Fellesbestemmelser**

§ 8.1 Innenfor de arealer som på restriksjonsplanen er definert som støysone 2 skal bygging normalt kun skje etter retningslinjer som er fastlagt i Miljøverndepartementets rundskriv T-14/75 om arealutnyttelse ved sivile flyplasser.  
Bygningsrådet kan kreve at bygninger innenfor støysone 2 utføres med støyreducerende konstruksjoner.

§ 9 **Alminnelige bestemmelser**

§ 9.1 Utbygging innenfor planområdet kan ikke gjennomføres før veg A er opparbeidet eller før det er opprettet bruforbindelse over Hitterelva til Stormoen industriområde.

§ 9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven med forskrifter.

§ 9.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er



Side  
4

stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser. *Stadfestet, 27/10.86.*





# Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	341	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Øyaveien 93, 7374 RØROS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 684,03 kr
Eiendomsskatt	6 269,00 kr
Feiing	536,00 kr
Renovasjon	5 493,40 kr
Vann	1 964,01 kr
<b>Sum</b>	<b>16 946,44 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1630300 0/00	4.00	1/1	0 %	6 521,00 kr	1 630,25 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	668.00	1/1	0 %	668,00 kr	167,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	25%	1 pr.år	5712.50	1/1	0 %	5 712,50 kr	1 428,13 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1171.24	1/1	0 %	1 171,24 kr	292,81 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	872.49	1/1	0 %	872,49 kr	218,12 kr
Forskudd vannavgift	15%	28 m3	17.13	1/1	0 %	479,78 kr	119,94 kr
Forskudd avløpsavgift	15%	28 m3	18.15	1/1	0 %	508,12 kr	127,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	25%	13.5 m3	16.34	1/1	0 %	220,55 kr	220,56 kr
Forbruk avløp	25%	13.5 m3	26.70	1/1	0 %	360,45 kr	360,45 kr
Innbetaling forskudd vann	25%	-398.64 Kr	1.25	1/1	0 %	-498,30 kr	-498,30 kr
Innbetaling forskudd avløp	25%	-651.48 Kr	1.25	1/1	0 %	-814,35 kr	-814,35 kr
Innbetaling forskudd vann	15%	-398.64 kr	1.15	1/1	0 %	-458,44 kr	-458,44 kr
Forbruk avløp	15%	13.5 m3	18.15	1/1	0 %	331,61 kr	331,61 kr
Innbetaling forskudd avløp	15%	-651.48 kr	1.15	1/1	0 %	-749,20 kr	-749,20 kr
Forbruk vann	15%	13.5 m3	17.13	1/1	0 %	202,91 kr	202,92 kr
						<b>Sum</b>	<b>14 528,36 kr</b>
							<b>2 578,53 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Eiendomskart for eiendom 5025 - 138/341//3

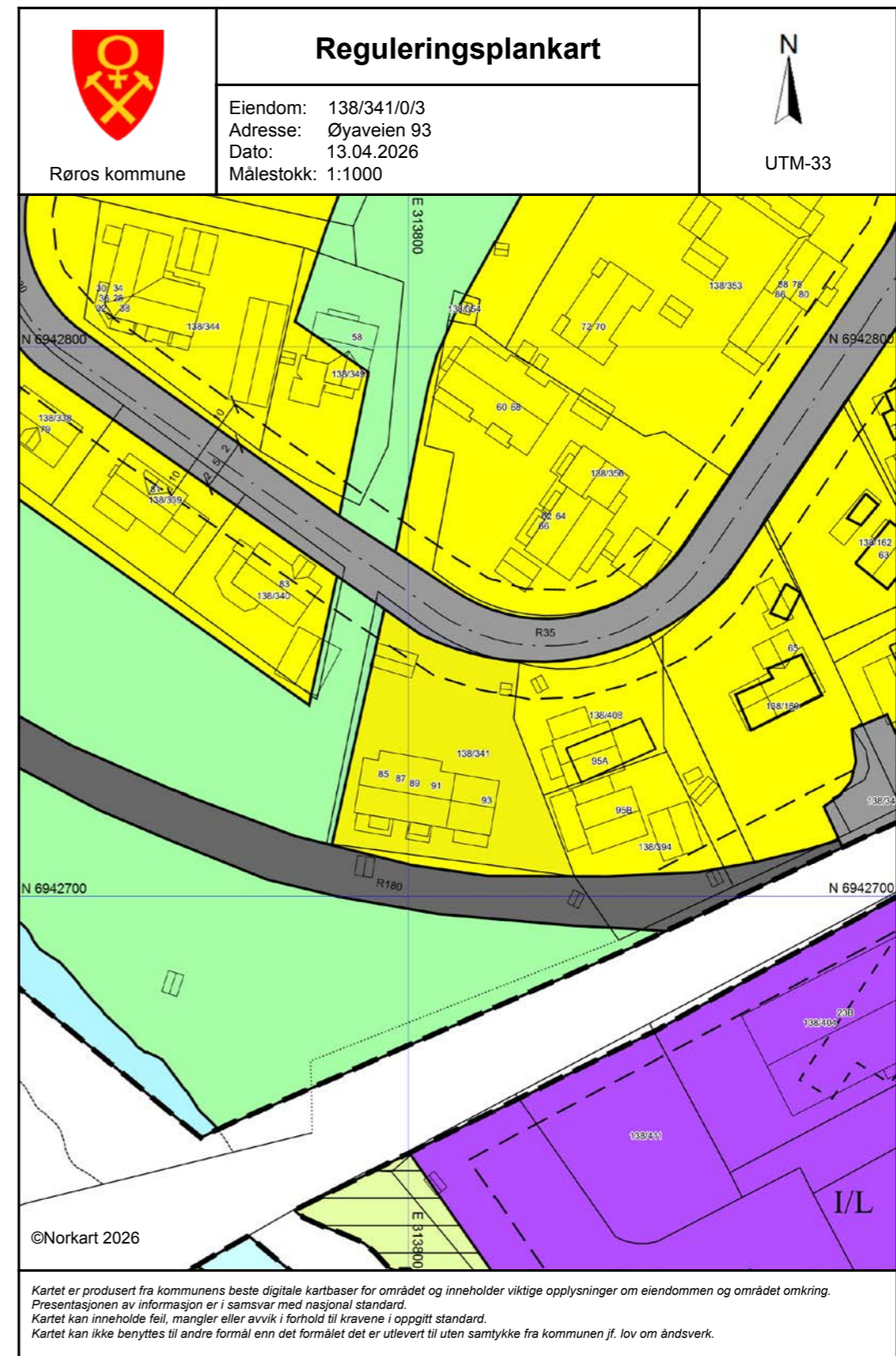
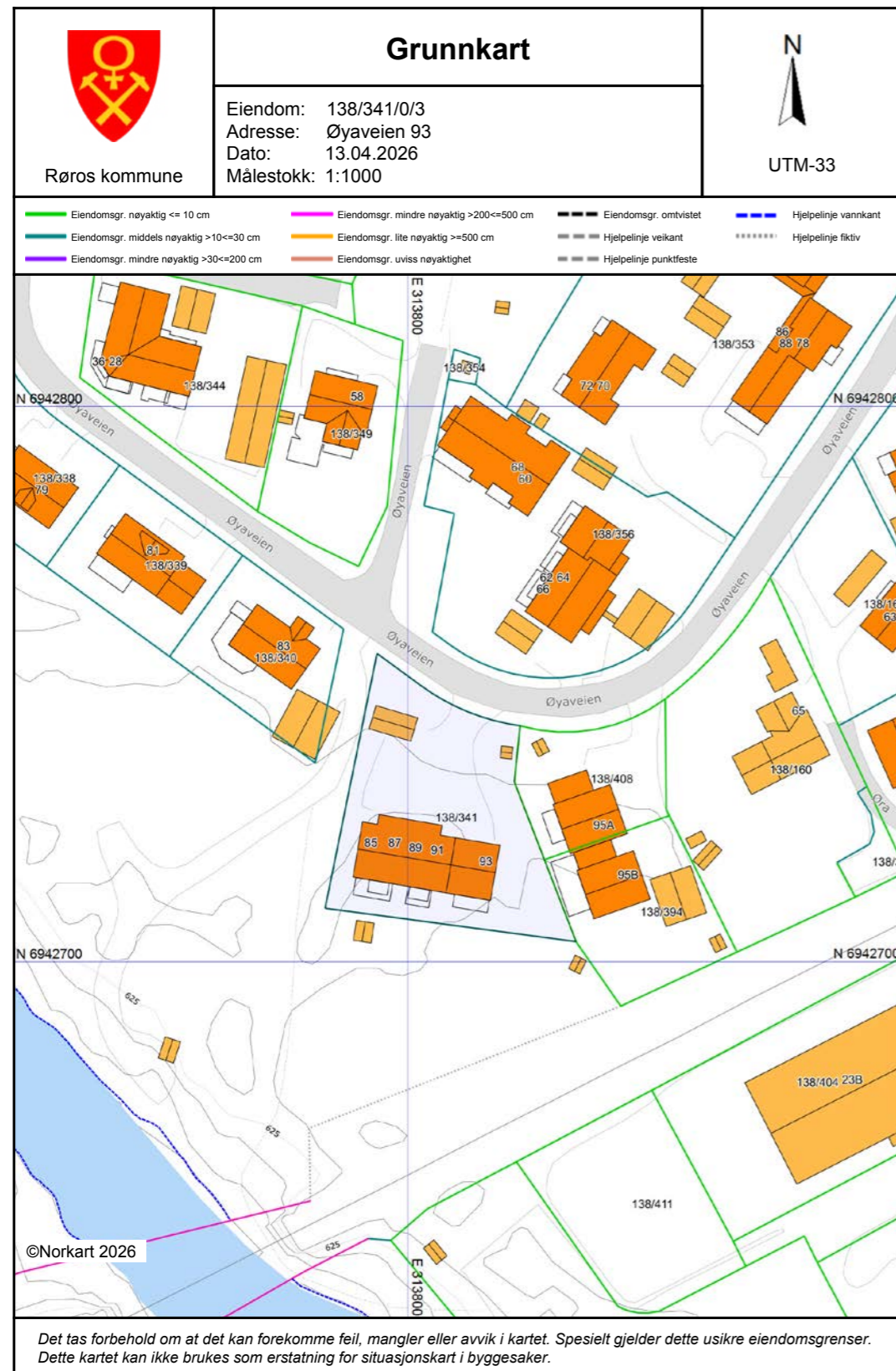


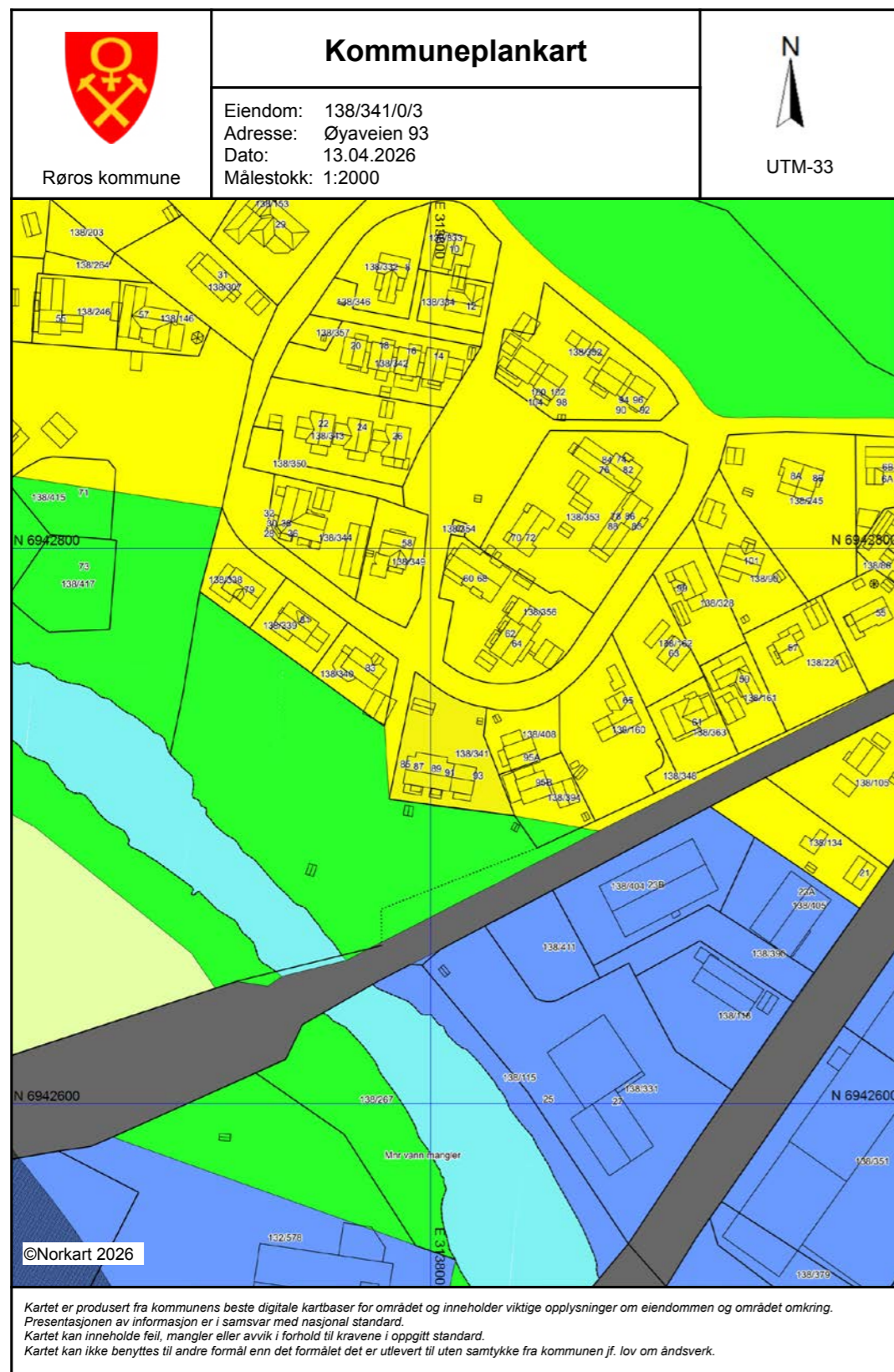
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                |  |                                   |                                     |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fikтив   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig            | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          | ● Grensepunkt uten klassifisering |                                     |

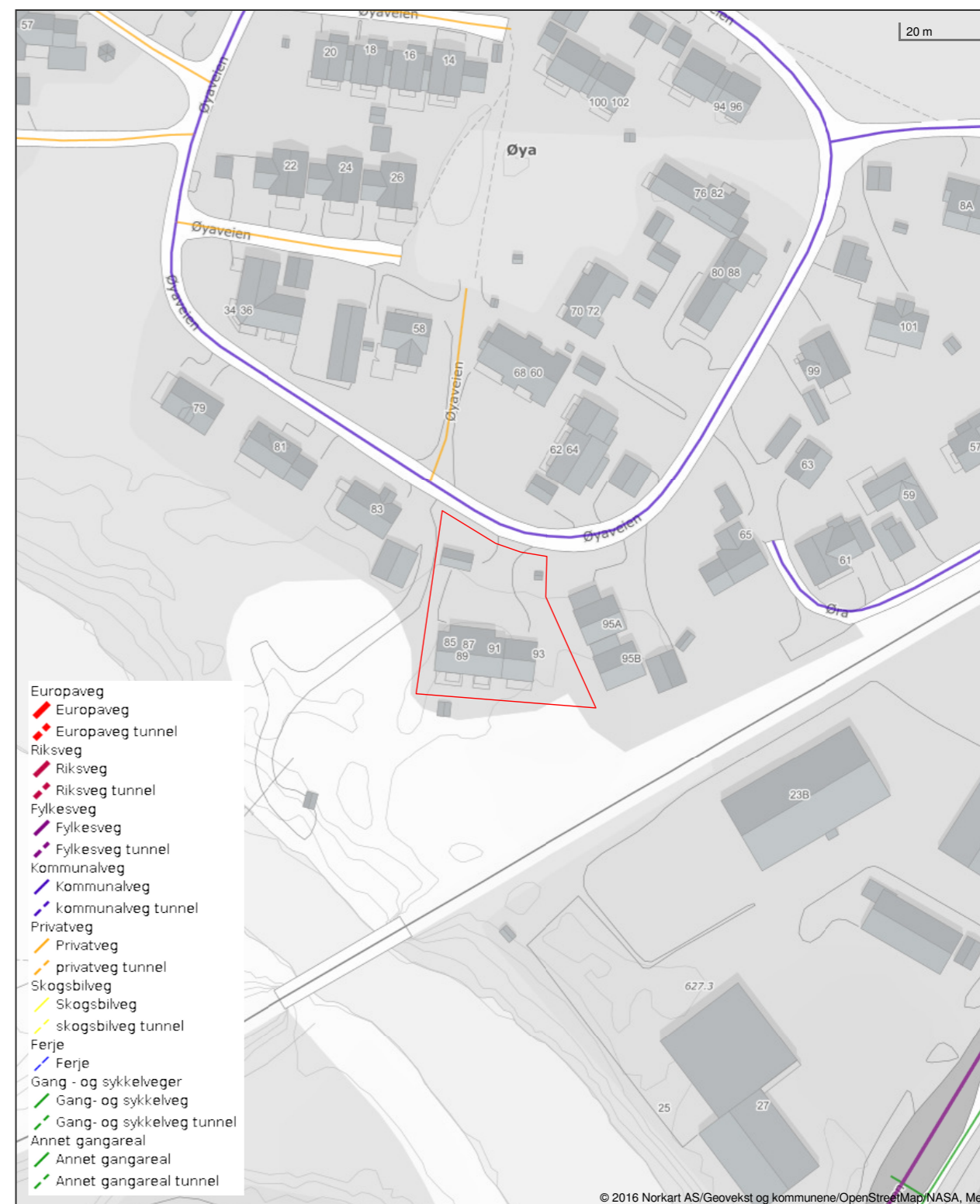
## Areal og koordinater for eiendommen

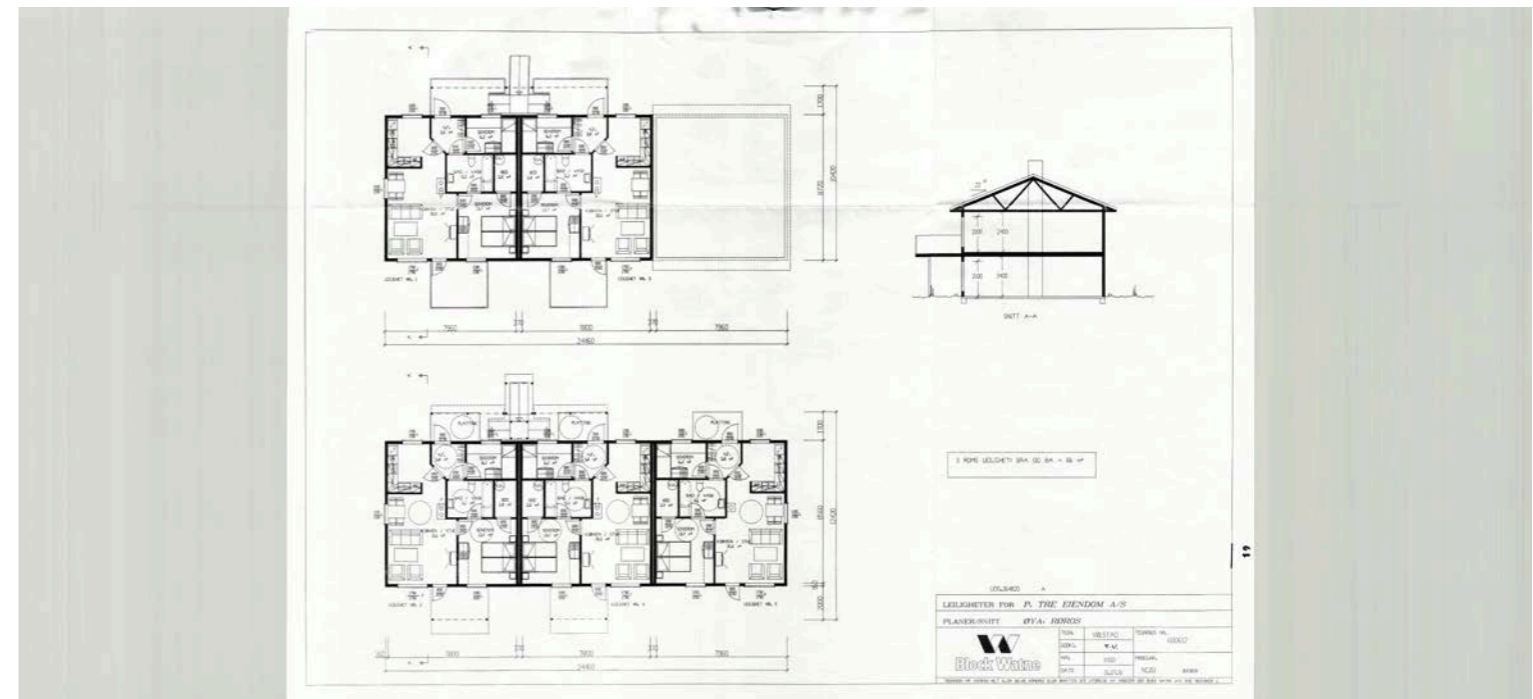
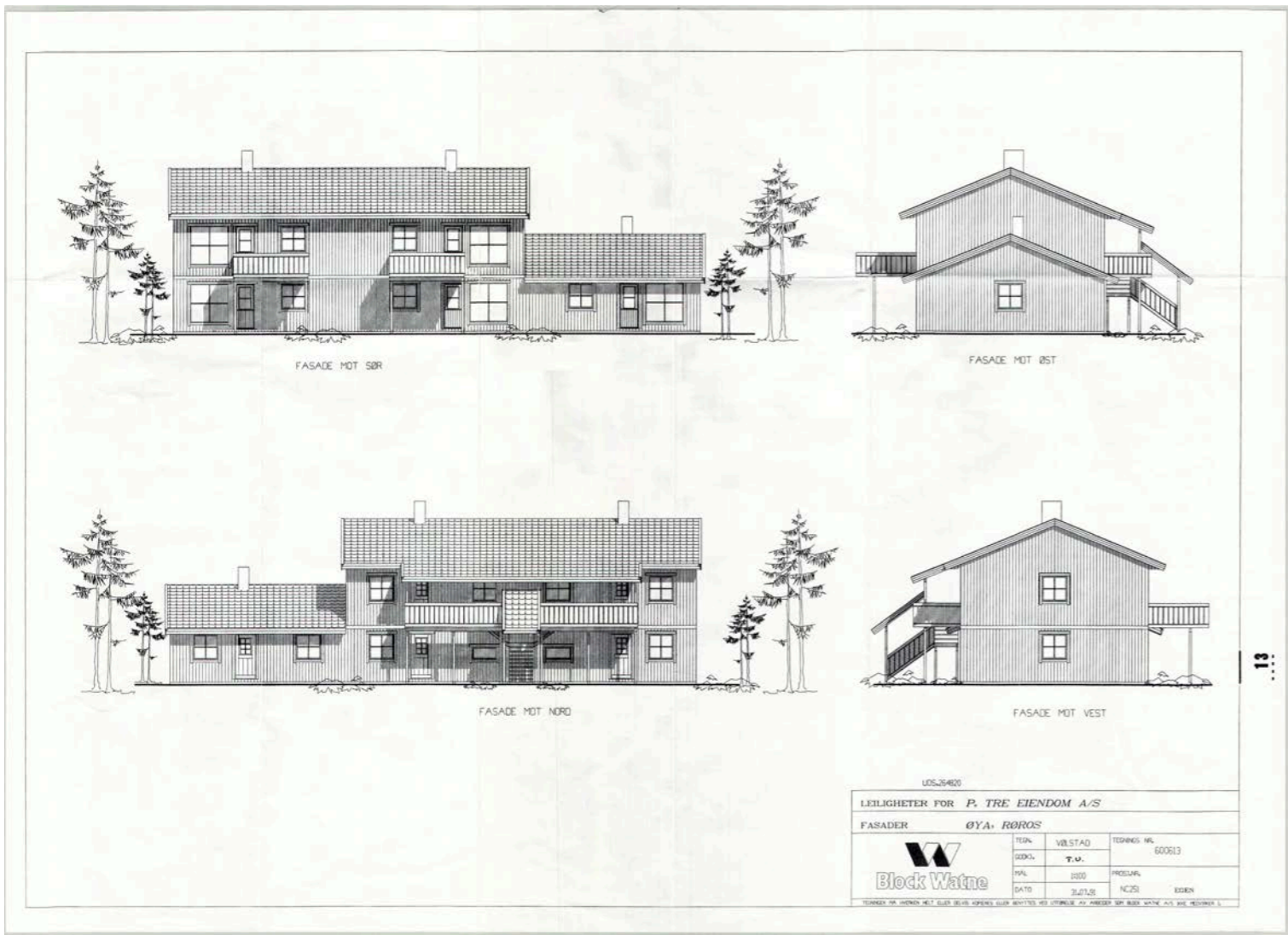
<b>Areal</b>	1 390,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6939744,27 <b>Øst</b> 622108,52				
<b>Grensepunkter</b>							
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Grenselinjer (m)</b>	
						<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6939739,13	622127,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,82	
2	6939752,58	622120,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,03	
3	6939762,73	622120,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,15	
4	6939768,25	622102,5	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,40	39,99
5	6939773,3	622094,04	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,85	
6	6939726,75	622088,99	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,82	
7	6939724,96	622134,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,59	

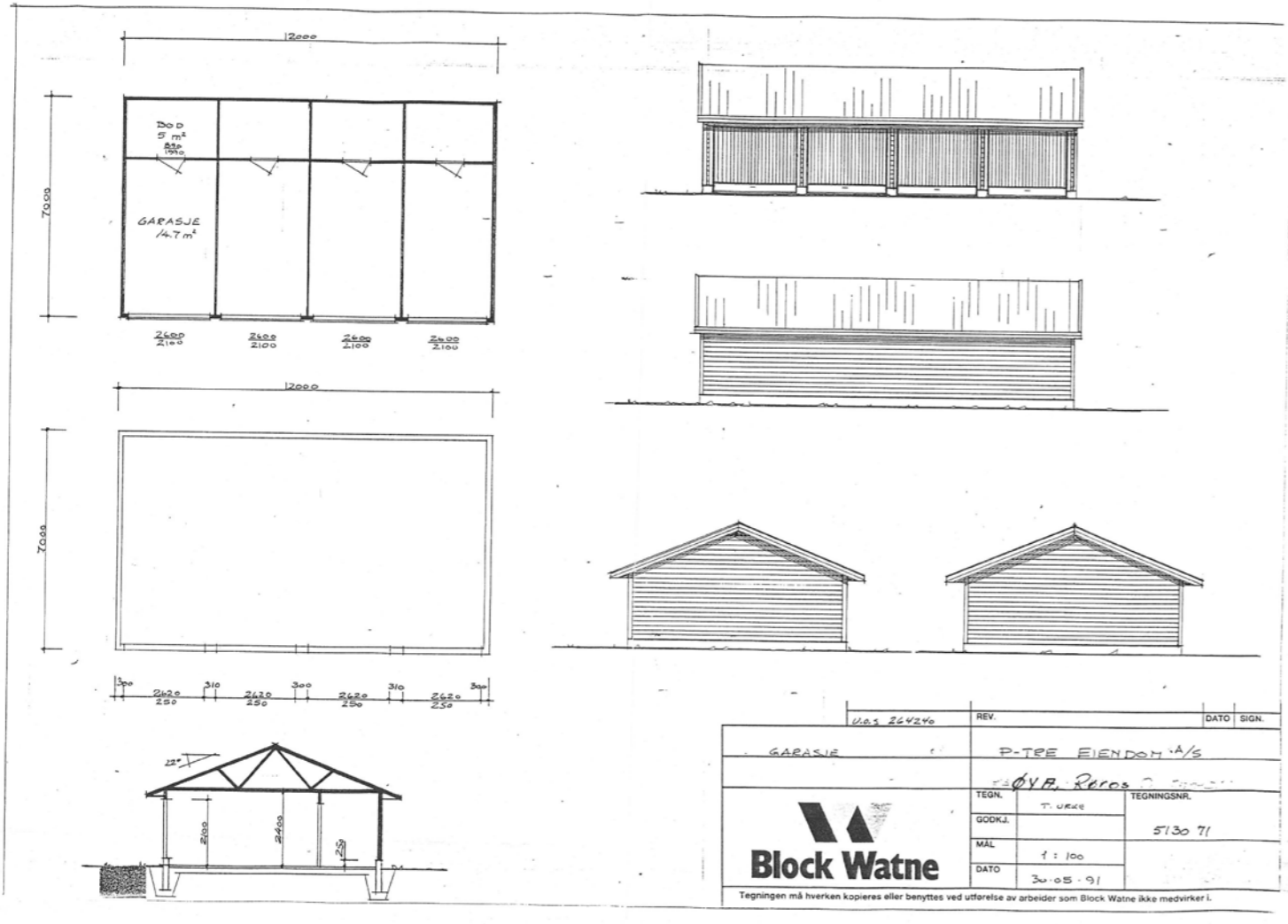




### Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/341//







U.S. 26224	REV.	DATO	SIGN.
GARASJE	P-TRE EIENDOM A/S		
	ØYA, RØROS		
TEGN.	T. URGE	TEGNINGSNR.	
GODKJ.		5130 71	
MÅL	1 : 100		
DATO	30-05-91		

**Block Watne**

Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

Trykt på selvkliperende papir

Kommune <b>Røros</b>		<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Arvelder (navn, adresse) <b>Block Watne Vestre Rosten 81 7075 Tiller</b>		Byggherre (navn, adresse) <b>P-Tre Eiendom A/S Jakobsliveien 20 B 7058 Kx Jakobsli</b>	
<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
Eiendom/byggested <b>Øya</b>	Gnr. <b>138</b>	Bnr. <b>341</b>	Seksjonsnr. <b>4</b>
<b>Spesifikasjon</b>		<b>Byggets art</b>	
Søknadsdato <b>05.08.91</b>	Arbeidets art <b>Nybygg</b>	<b>Bolig</b>	
Behandling/vedtak <b>Bygningssjefen</b>		Vedtaks dato <b>02.09.91</b>	Saksnr. <b>02876/91</b>
<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p style="text-align: center;"><b>Det må monteres godkjent plate foran feieluuke og langs vegg.</b></p>			
Merknader			
<b>Underskrift</b>		Stempel/underskrift	
Sied <b>Røros</b>	Dato <b>04.03.92</b>	<b>Røros Bygningsråd.</b>  <b>Helge Sodal</b> Byggekontrollør.	
<b>Kopli sendt til</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn <b>Inge Solem</b>	Adresse <b>Vestre Rosten 81, 7075 Tiller</b>	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

## Vedtekter Øyasvingen Vel

For boligsameie/ eierseksjoner felt B8 Gnr 138. Bnr 341. i Røros kommune.  
Jfr. lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

### 1. Sameiets omfang

Boligsameiet omfatter 5 eierseksjoner. Leilighetene har følgende andeler:

Seksjon 1	66/330
Seksjon 2	66/330
Seksjon 3	66/330
Seksjon 4	66/330
Seksjon 5	66/330

### 2. Råderett

Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon. Bruksenheten må ikke utnyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forvutsatt.

Sameierne kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt bestemme arealdisponeringen;

### 3. Arealdisponering

Sameierne er enige om følgende arealdisponering:

- Seksjon 1 disponerer ikke uteareal utover fellesareal og garasje plass nr 1.
- Seksjon 2 disponerer alt areal sør og vest for egen bolig og ca 2m ut fra huskroppen mot nord. Garasje plass nr 2.
- Seksjon 3 disponerer ikke uteareal utover fellesareal og garasje plass nr 3.
- Seksjon 4 disponerer arealet sør for egen bolig og ca 2m ut fra egen bolig mot nord, og garasje plass nr 4.
- Seksjon 5 disponerer arealet sør og øst for egen bolig og ca 2m ut fra huskroppen mot nord, og garasje plass nr 5.

Alt annet areal disponeres av beboerne i fellesskap. Kart og tegning som viser arealdisponering og garasjeplassering følger disse vedtekter.

I forbindelse med vanlig vedlikehold, hagearbeid, oppsetting av stige osv. har alle rett til adkomst over naboers seksjoner.

### 4. Fellesutgifter

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

### 5. Mislighold

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

### 6. Sameiemøtet og innkalling

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av møtet er samtlige sameiere. Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiemøtet velger et styre på 3 medlemmer, hvorav ett medlem skal være leder, og velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 1 år. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Med innkallingen skal det følge sakliste og årsrapport. Sameiemøtet skal behandle: Årsrapport fra styret og andre saker nevnt i innkallingen. Det skal videre foretas valg av styre. Ved endringer i styresammensetning, skal disse rapporteres inn til Brønnøysundregistrene.

### 7. Sameiemøtets kompetanse

På sameiemøtet treffes alle beslutninger med alminnelig flertall. Dog kreves det 2/3 flertall dersom det skal vedtas:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

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

### 8. Styrets kompetanse

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

### 9. Overdragelse

Ved salg av seksjon plikter selgeren å gi kjøperen et eksemplar av de til en hver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

### 10. Eierseksjonsloven

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

Røros, 24/9-2024

# Nabolagsprofil

Øyaveien 93 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

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

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	19 min	1.6 km
Røros videregående skole 300 elever	19 min	1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

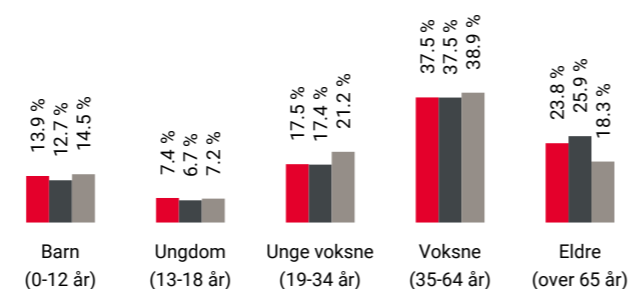
Extra Røros	11 min
Bergstadens Hotel	11 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Øya barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min	0.4 km
Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	12 min	0.7 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 33 barn	19 min	1.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	11 min	0.7 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	11 min	0.9 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

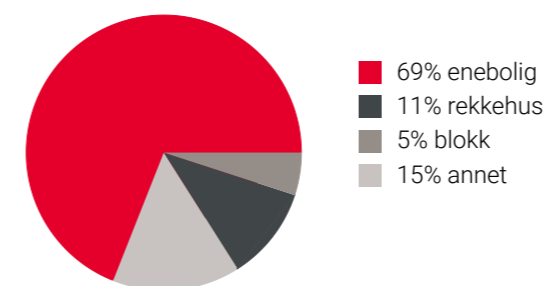
Trafikk  
Lite trafikk 90/100

Støynivået  
Lite støynivå 90/100

## Sport

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

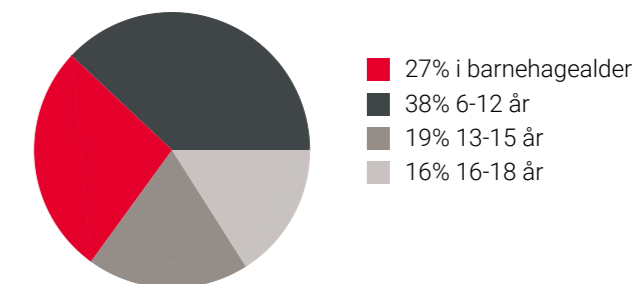
## Boligmasse



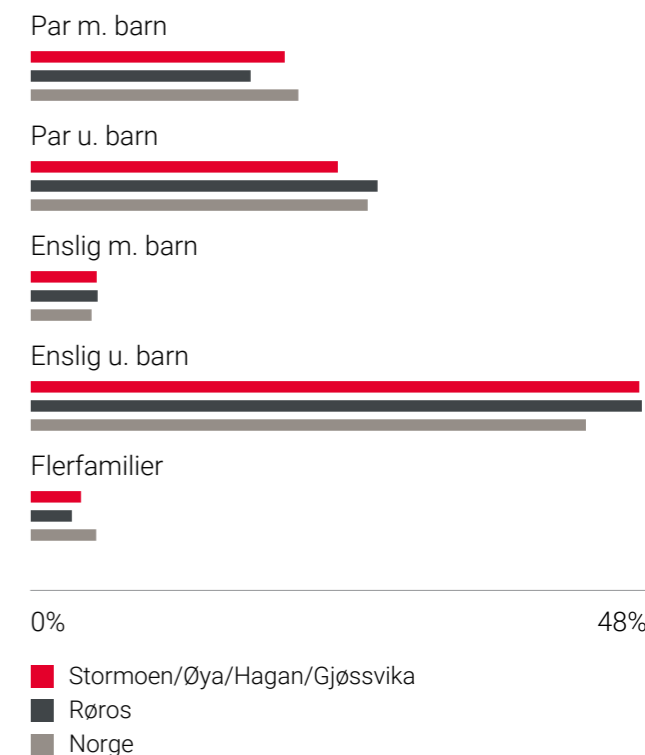
## Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	14 min
Vitusapotek Røros	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

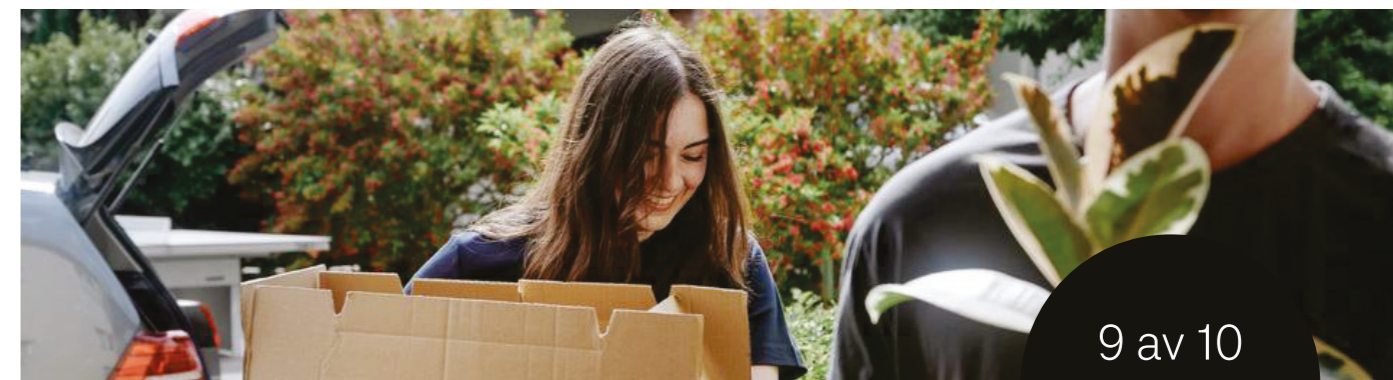
## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øyaveien 93  
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen  
Saksbehandler: Tommy Nyruud

Telefon: 984 05 032  
E-post: tommy.nyruud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre