

Yter Øya 104

1. Etasje





Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Yter Øya 104

7374 RØROS

5025/133/8/627/0/0

Rapportdato

13.05.2026

TG 0		1
TG 1		11
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

YTER ØYA 104 - 5025/133/8/627/0/0

Befaring utført den 28.04.2026 av:



Stian Kristiansen
Kristiansen Takst AS - WitsøSvea
Takst AS

Sertifisert takstmann

Skarpsnoveien
6
7374 Røros

+4795891797
post@kristiansentakst.no



Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

YTER ØYA 104 - 5025/133/8/627/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

YTER ØYA 104 - 5025/133/8/627/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Yter Øya 104 , 7374, RØROS

Matrikkel: 5025/133/8/627/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 2012

Tomt: 1 801.60 m²

Hjemmelshaver(e): Berit Aslaug Telle, Lars Ingvar Telle

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Annet

Byggemetode: Leiligheten ligger i 2. etasje på en 4-mannsbolig med støpt ringmur. Utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon er oppført som saltak teknet med betongtakstein. Etasjeskillere er utført av trebjelkelag. Vinduer er av 3-lags isolerte vinduer fra byggeår.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Utvendig vedlikehold utføres i regi av felleseiets styre.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Yter Øye 104			
BRA-i 67 m ²	BRA-e 23 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 45 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, Kjøkken, Bad, 2 soverom, Gang, Entré og bod	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Åpen terrasse og terrassen under tak
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 90 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

YTER ØYA 104 - 5025/133/8/627/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater: Bomlyd under flisrekke mot soverom. Sprekk i silikonfug.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Dette kom som et krav 1. Juli 2010.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Dokumentasjon fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

13.05.2026

YTER ØYA 104 - 5025/133/8/627/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert: 16.03.2014

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen merknader

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Bygget er utvendig beiset 2020.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Utvendig kledning består av liggende trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Det bemerkes behov for normalt periodisk vedlikehold.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Balkongdør fra byggeår 2013.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring av vinduer.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyde er målt til 89 cm mot krav på 1 meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Det registreres isolering med sprøyteisolasjon. Det er litt utydelig om dette er sprøytet helt ut mot lufting eller om lufting er ivaretatt med luftespalte. Kan det se ut som om det er luftingen er ivaretatt ved raftekasser.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Dekkbord som ligger oppå vindskier er mosegrodd og bærer preg av manglende vedlikehold

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malte takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider etter byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser fra dør mot vaskemaskin, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent. Sprekk i silikonfug mellom gulvflis og sokkelflis ved siden av dør.

Bilde

Sprekk i silikonfug ved dør.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate forkant dusjkabinett. Det registreres tilnærmet flatt fall. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Bomlyd under flisrekke mot soverom.
Sprekk i silikonfug.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke kontrollert da sluk ikke er tilgjengelig for kontroll.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk. Det registreres noe dårlig avrenning i servant. Avrenning i dusjsone fungerer normalt.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- ! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

11

Piper / ildsteder

TG 1



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

YTER ØYA 104 - 5025/133/8/627/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det er ved fuktsøk på de aktuelle områder ikke registrert noen forhøyede fuktverdier.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Platetopp, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Dette kom som et krav 1. Juli 2010.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Testet mellom kjøkken og bad

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Luftaggregat er plassert på kaldloft

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Bereideren er datert (2014) og rommer (116) liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og avrenning på avløpet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Ingen bemerkninger

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

16

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er plassert en brannslukker på bod

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er etablert en røykvarsler i gang utenfor soverom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260027
Adresse	Yter Øya 104		
Postnr.	7374	Sted	RØROS
Selgers navn	Lars Ingvar Telle		
Selgers navn	Berit Aslaug Telle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Felles i sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hva er verdiene?:

Ikke kjent

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Motorisert åpner montert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Privat

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Dokumenter følger bolig

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel om oppføring av garasjer på andre side av elva. Uproblematisk

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

- Nei Ja

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

13.05.2026

Signert av

Lars Ingvar Telle

Signert av

Berit Aslaug Telle

Initialer selger:

L I
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Yter Øya 104, 7374 RØROS

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290322

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300331700

Gårdsnummer

133

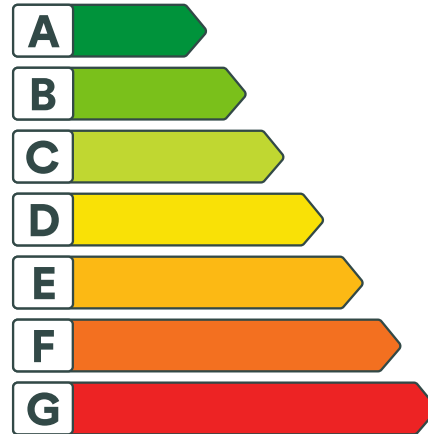
Bruksnummer

627

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0202


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

2012

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

137,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

182,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 649 kWh



Yter Øya 104, 7374 RØROS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Yter Øya 104, 7374 RØROS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

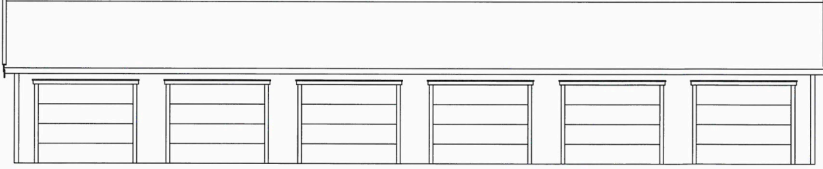
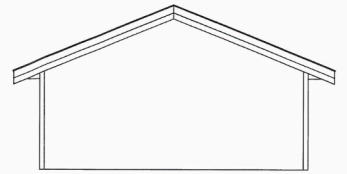
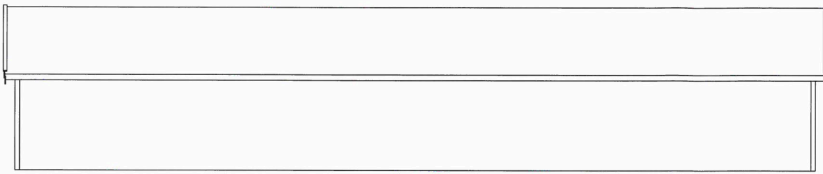


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



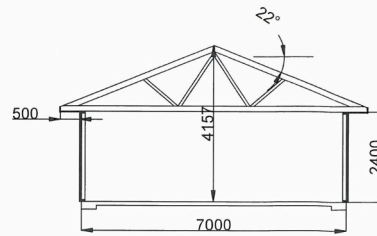
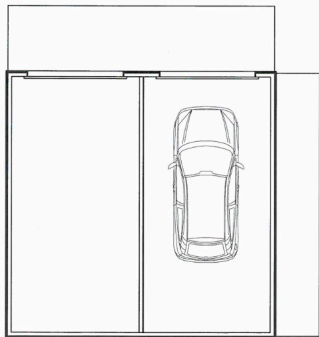
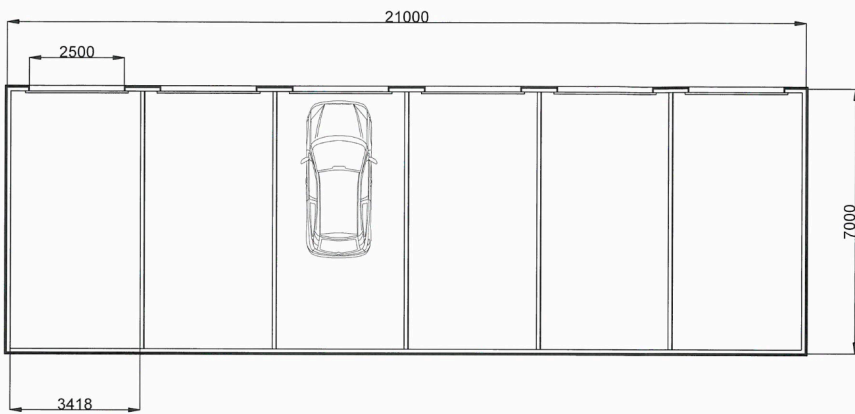
vision notes:		
nr.	Date:	Notes:

Tegnet av: Ane Langeng Os Entreprenør AS
Byggherre: Samøiet Yter Øya 12 og 14

Prosjekt: Rekkegarasjer Yter Øya
Tegningstittel: Fasadetegninger

Date: 03.07.2014
Skala @ A3: 1:100
Revisjon: -

Os Entreprenør AS
2550 Os i Østerdalen
Tlf: 42 48 20 00 • Fax: 42 48 20 01



vision notes:

nr:	Date:	Notes:

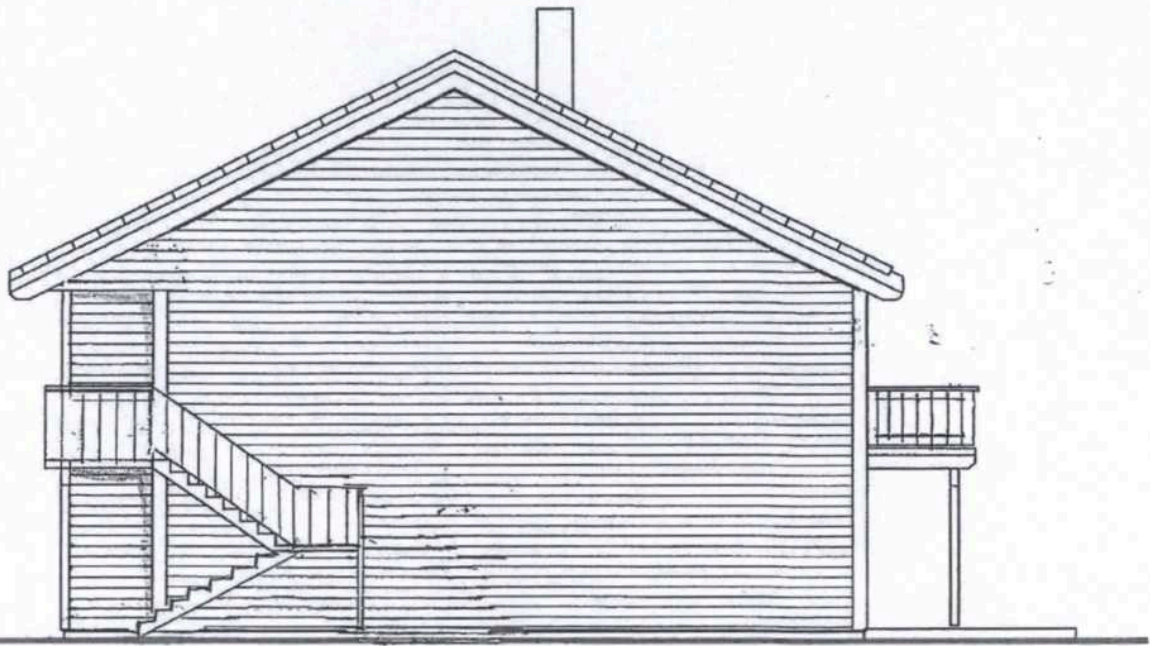
Tegnet av: Ane Langeng Os Entreprenør AS
Byggherre: Sameiet Yler Øya 12 og 14

Prosjekt: Reskegarasje Yler Øya
Tegningstittel: Planbegning Snittegning

Dato: 03.07.2014
Skala @ A3: 1:100
Revisjon: -

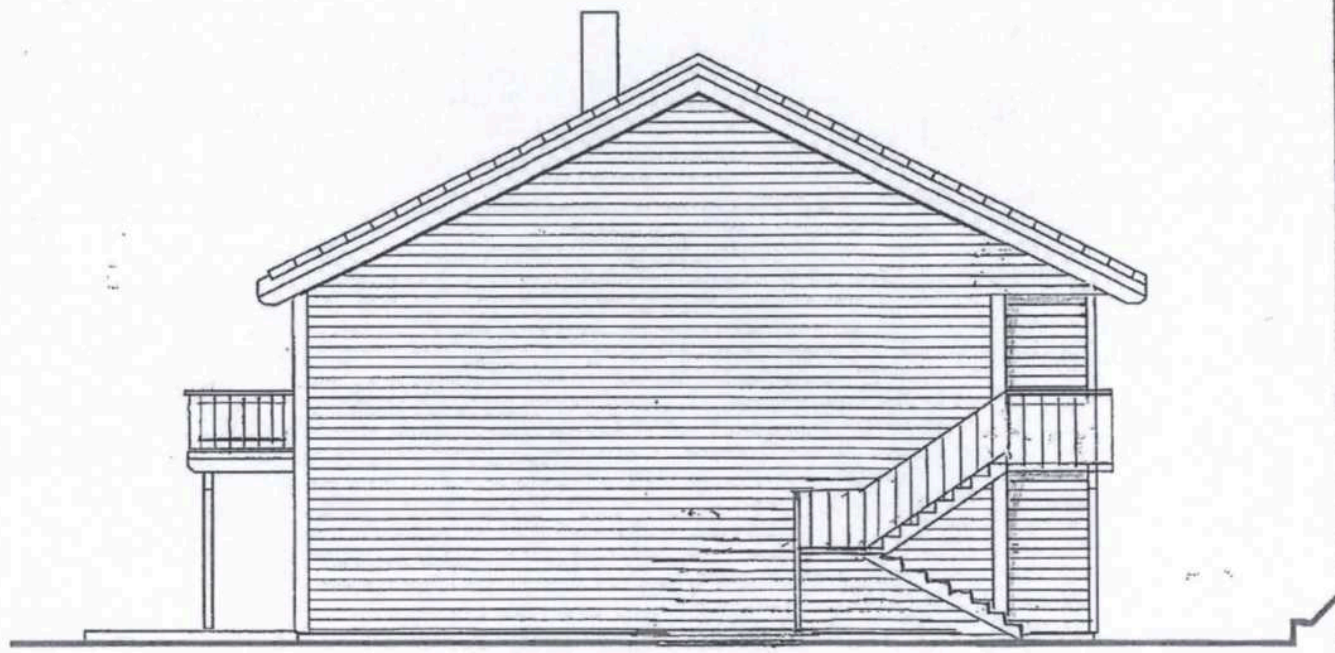
Os Entreprenør AS
2550 Os i Østerdalen
Tlf: 62 45 30 00 • Fax: 62 45 30 02

E-5



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	JK
DATE	05.11.12	TITTEL 4-MANNSBOLIG	TEGN.NR.
MÅL	1:100	FASDAE	A4-124
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 89270484, F 89277016	KONTROLLERT: FEK

E-61



REV.	DATE	BESKRIVELSE	BYGGL.
		YTER ØYA	JK
DATE:		TITTEL: 4-MANNSBOLIG	TEGNING: A4-123
MÅL: 1:100		FASADE	KONTROLLERT:
SIV ARK FRANK KALFØSS		SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 09270484, F 09277016	

E-7



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	JK
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	TEGNING: A4-122
SCALE:	1:100	FASADE	KONTROLLERT: FINE
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 09270484, F 09277016	

E-8



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SKAL.
		YTER ØYA	HK
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	FORKLAR: A4-121
MAAL:	1:100	FASADE	KONTROLLERT: [Signature]
SIV ARK FRANK KALFOSS		SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 69270464, F 69277016	



RØROS KOMMUNE

Plan, drift og landbruk

Røros Bygg AS
Tollef Bredals vei 3

7374 RØROS

Røros, 16.03.2014

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

– FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 11.3.2014, mottatt 12.3.2014.

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

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.


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

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

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

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

Med hilsen


Terje Riseth Larsen
Avdelingsingeniør



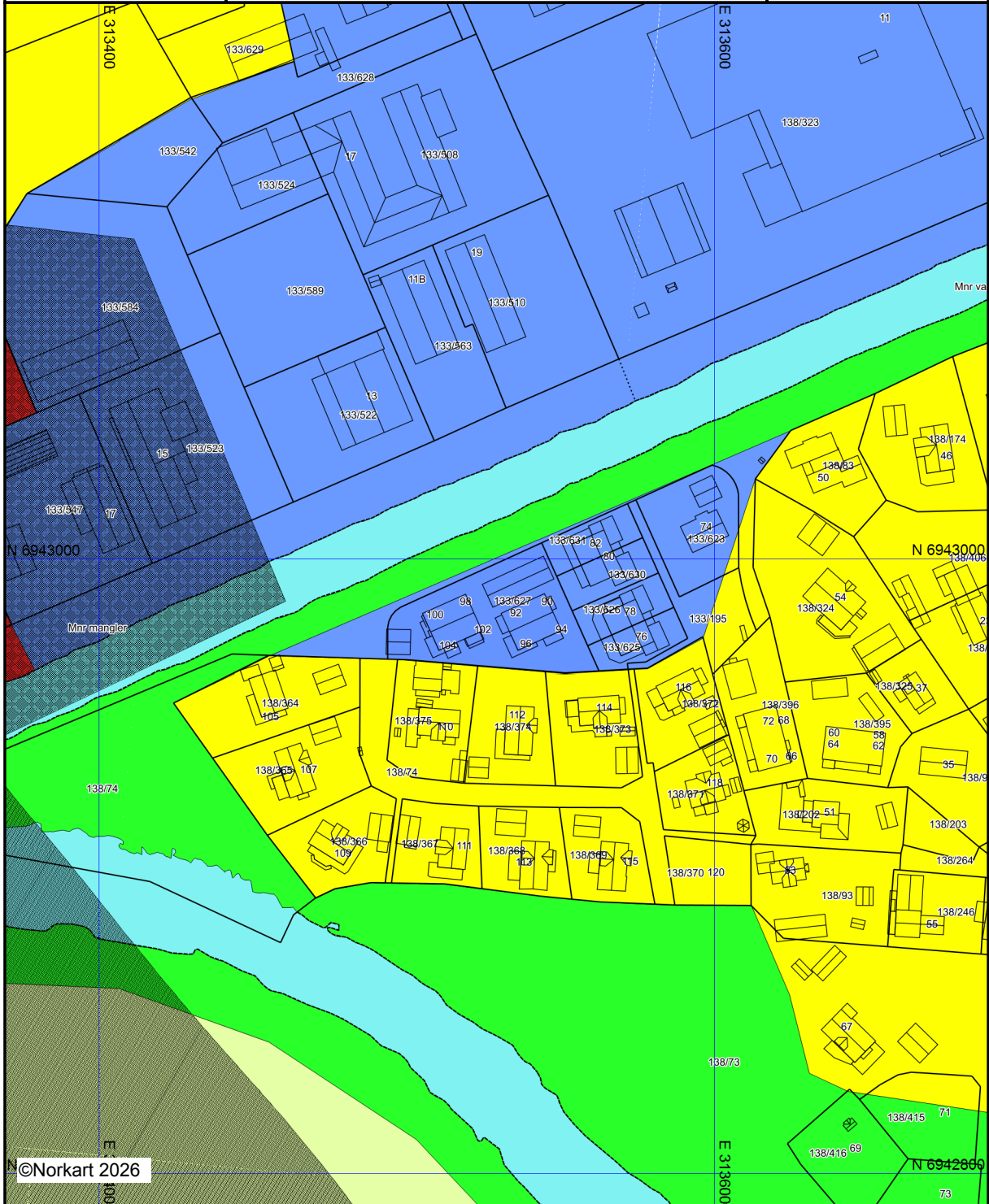
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/627/0/8
Adresse: Yter Øya 104
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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



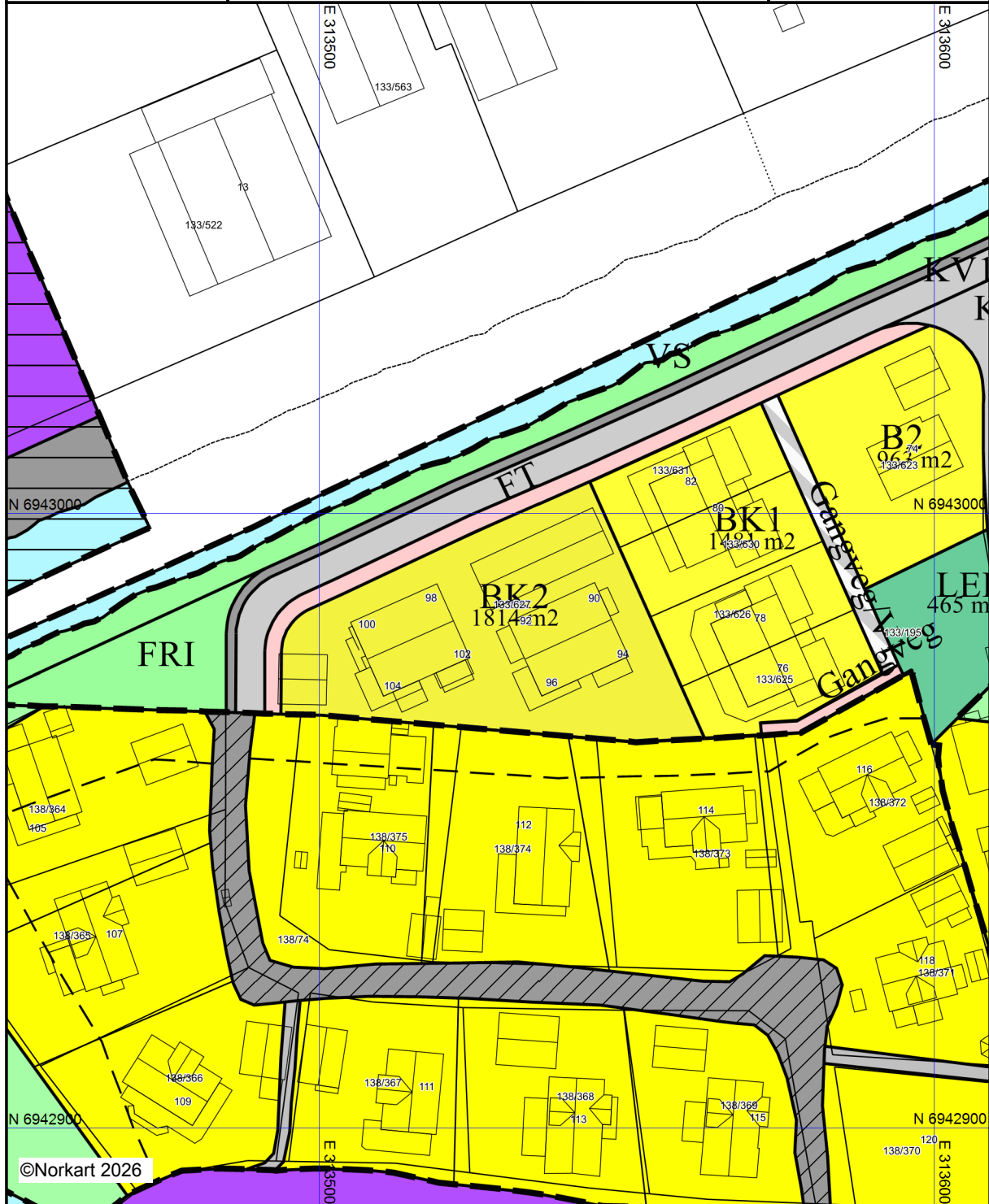
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/627/0/8
Adresse: Yter Øya 104
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

**Reguleringsbestemmelser for Yter Øya boligfelt
i Røros kommune
Plan ID 20120005**

Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 32431, tegn.nr. 01, dato 12.06.2012
Planområde omfatter totalt ca 8,4 daa.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med
reguleringsgrense.

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og
vedtekter.

Reguleringsformål:

- §12-5, nr 1 Bebyggelse og anlegg
 Boligbebyggelse, (B1 - 2), ca 1265 m²
 Konsentrert boligbebyggelse, (BK1-2) ca 3229 m²
 Lekeplass - L, 640 m²
- §12-5, nr 2 Samferdsel og infrastruktur
 Kjøreveg (KV1-2)
 Fortau (FT)
 Gangveg (GV)
 Annen veggrunn - teknisk anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal
 Kombinert formål - gangveg/V1
- §12-5, nr 3 Grønnstruktur
 Friområde, (FRI) ca 438 m²
 Vegetasjonsskjerm, (VS) ca 800 m²

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og
utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om krav til byggverk
og produkter til byggverk (TEK 10) kap. X Brukbarhet.

1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner
som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører
kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som
utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal
straks sendes Sør-Trøndelag fylkeskommune, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

1.3 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500
(eller bedre). Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningers plassering, vise
opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding,
evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommene og parkeringsløsninger. Det skal
anlegges parkeringsplasser på egen grunn.

1.4 Bebyggelse

Gesims- og mønehøyde, samt % -BYA måles og bregnes i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK10).

Det tillates ikke oppført bygninger med kjeller, eller bygningsdel lavere enn kote 623,70 moh.

Bygningene skal normalt ha saltak med takvinkel minimum 22 grader. Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge. Det tillates takmateriale som takstein, skifer, papp, tre og torv.

Bygningenes kledning skal i hovedsak være av tre. Utvendige farger skal være mørke, samt tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Fargesetting skal angis i søknad om tiltak. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

1 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 6,0 m.

1,5 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 3,8 m og mønehøyde 7,0m.

2 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 10 m.

Maksimal høyde på grunnmur fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 m.

1.5 Krav til støyskjerming

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at de nye boligene tilfredsstillende anbefalte krav i MD sine retningslinjer i T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

1.6 Parkering

For boenheter, hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 25 m² av tillatt utnyttingsareal til biloppstilling. Det skal anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

1.7 Kabler

Fremføring av elektrisitet, telefon mm skal skje med jordkabel. Trafostasjoner og fordelingskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt i § 1.4.

1.8 Terrenginngrep

Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte bolig skal foregå skånsomt, uten store og skjæmmende terrenginngrep. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent VA- plan.

1.9 Rekkefølgebestemmelser

1.9.1 Utbygging

Områdene kan ikke tas i bruk før det er etablert veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.

1.9.2 Lekeplass

Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding og enkel opparbeiding, i form av utstyr og møbler. Eventuell eksisterende vegetasjon beholdes, og overgangssoner revegeteres. Opparbeidingen skal finn sted samtidig med utbygging av boligene.

1.9.3 Forurensing i grunnen

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettingstillatelse gis, må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

1.9.4 Anleggsstøy

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggstiden, skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Støyforhold i anleggsfasen skal ikke overstige grensene gitt i MD sine retningslinjer i T-1442.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 - B1

Reguleringen stadfester del av eksisterende boligtomt 138/324. Adkomst til tomten skal være fra KV2.

2.1.2 - B2

Innen det regulerte området tillates etablert ei tomt, med oppsett av 1½-etasjes bolig og en garasje/carport. BYA = 22 %. Adkomst skal være fra KV2.

2.2 Konsentrert boligbebyggelse - BK1

Innen det regulerte området tillates etablert to tomter, med oppsett av en vertikaldelt, en-etasjers tomannsbolig og to garasjer/carport pr tomt. BYA = 33 %. Adkomst til de to tomtene skal være fra KV1. Adkomst tillates etablert ved kryssing av fortau. For atkomst skal det sørges for tilstrekkelig friskt ved utkjøring til KV1.

2.3 Konsentrert boligbebyggelse - BK2

Innen det regulerte området tillates oppsett av to, 2 etasjers firemannsboliger, og fire garasjer/carport. BYA = 30 %. Adkomst til BK2 skal være fra KV1. Adkomst tillates etablert ved kryssing av fortau. For atkomst skal det sørges for tilstrekkelig friskt ved utkjøring til KV1.

2.4 Lekeplass - L

Innen området som er regulert til lekeplass, tillates oppsett av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer området funksjon som nærlekeplass. Vegetasjon skal pleies på en slik måte at området fremstår som grønt. Lekeplassen bør i størst mulig grad tilpasses bevegelseshemmede.

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Kjøreveg

3.1.1 KV1

KV1 stadfester eksisterende kommunal veg - Yter Øya. Veggen reguleres med samme standard som vegen har øst for planområdet; det vil si kjørebanebredde på 4,7 meter og fast dekke. Belysning etableres på sørsiden av vegen, fra avkjøring ved KV2 og fram til svingen i vest.

3.1.2 KV2

KV2 er felles adkomstveg til B1, B2, eiendom 138/324 og eiendom 138/202. Veggen reguleres med en bredde på 3,5 m og gis en enkel standard.

3.2 Fortau

Langs KV1 reguleres det fortau med bredde på 2,7 m, med samme standard som fortauet øst for planområdet. Fortauet skal være opphøyd fra kjørevegen med kantstein.

- 3.3 Gangveg
Langs sørsiden av BK1 og fram til lekeplassen reguleres areal til gangveg. Gangvegen sikrer adkomst fra boligområdet i sør. Gangvegen reguleres med bredde 2 m.
- 3.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg
Områder regulert til annen veggrunn - teknisk anlegg skal sikre areal til grøft, snøopplag og terrengutslag.
- 3.5 Annen veggrunn - grøntareal
Områder regulert til annen veggrunn - grøntareal skal sikre sideterreng til veg. Arealet skal ha et grønt preg med bunndekke av gras og busk/trevegetasjon.
- 3.6 Kombinert formål - gangveg/V1
Området regulert til kombinert formål gangveg/V1 skal sikre gangvegadkomst fra boligfeltet i sør og fram til vegen, Yter Øya (KV1)), samtidig som det reguleres kjøreadkomst til BK1. Vegen reguleres med 3m bredde.

§4 Grønnstruktur

- 4.1 Friområder
Innen området som reguleres til friområde, tillates oppsett av installasjoner og møbler som fremmer området funksjon som friområde. Stedegen vegetasjon skal tas vare på og pleies på en slik måte at området fremstår som et grønt område.
- 4.2 Vegetasjonsskjerm
Vegetasjonen langs elva skal ivaretas og skjottes på en hensiktsmessig måte. Området skal være tilgjengelig for folk. Det tillates nødvendig skjøtsel i det regulerede området, samt tilrettelegging av tursti og fiskeplasser.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Røros Bygg AS	Plass for tinglyingsstempel
Adresse Osloveien 14	
Postnr. Poststed 7374 Røros	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 881,678,802	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1640	Røros Kommune	133	627		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
881678802	Røros Bygg AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	b	1		13				25				37				49			
2	b	1		14				26				38				50			
3	b	1		15				27				39				51			
4	b	1		16				28				40				52			
5	b	1		17				29				41				53			
6	b	1		18				30				42				54			
7	b	1		19				31				43				55			
8	b	1		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								8	= nevner:	8									

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 19/9-13	Utstederens underskrift <i>Rolf Henningsen</i>
-----------------	---



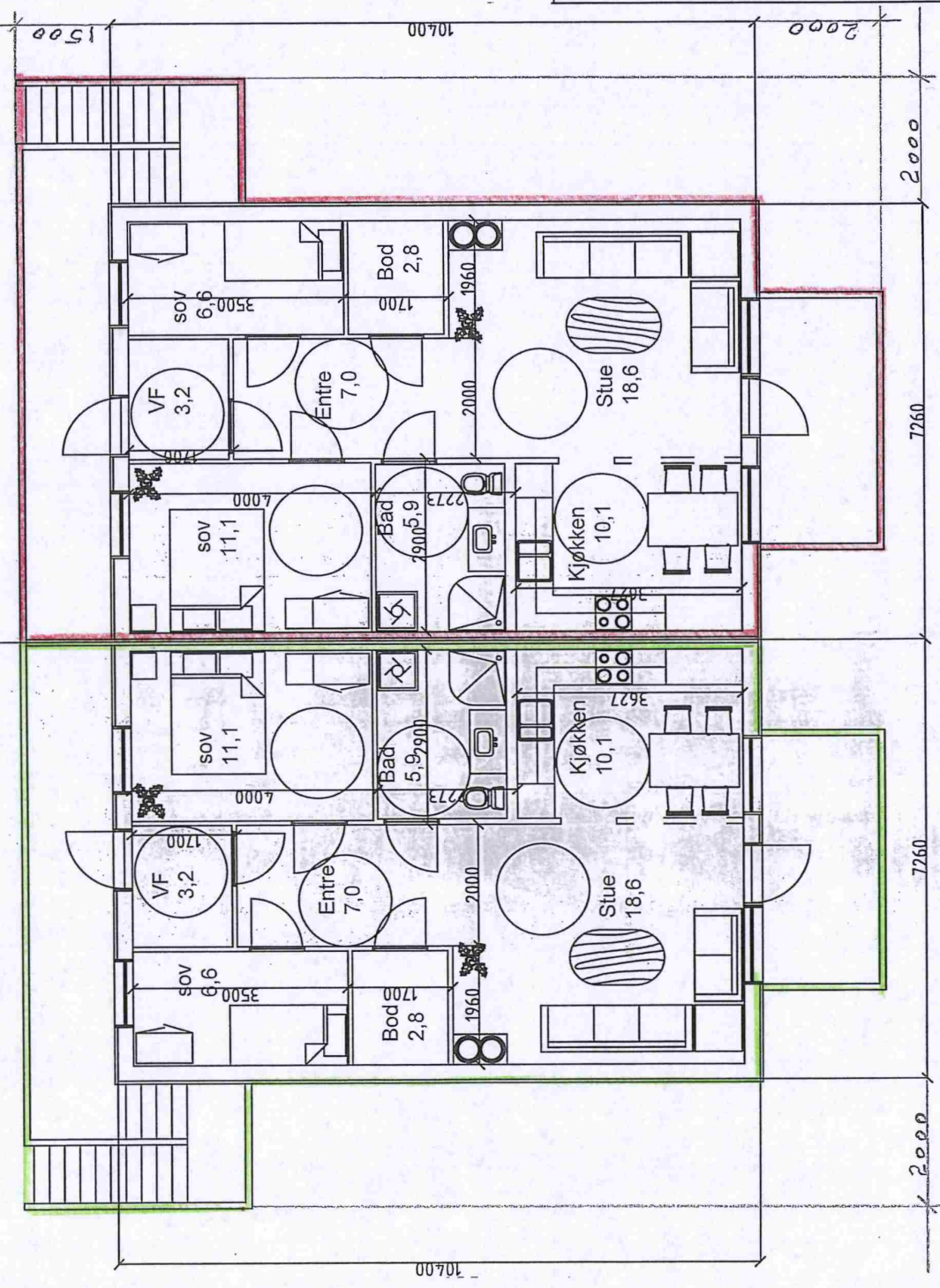
E-4

5

YTER ØYA 14

B
SEKSSON 6

D
SEKSSON 8



Revisjoner		Revisjon	
Nr.	Beskrivelse	Dato	Sif.
-	-	-	-

Prosjekt: Ytterøya 14 B+D 2-ctg.
 Røros kommune
 Tegning: 4 - mannsbolig

Tegnet av: Are Lønning (10.10.2012)
 Revidert av: 1100

Saksnummer: Tegningnummer: Rev.nr:

SAMEIEVEDTEKTER

Yter Øya

§ 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Eiendommen Yter Øya 90-104 er seksjonert på eiendomstomt gnr. 133, bnr. 627 i Røros kommune.

Eiendommen består av: 8 **seksjoner boliger**

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

§ 2 EIERFORHOLD

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

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

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

§ 3 SAMEIERMØTER

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

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

§ 7

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

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

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

§ 8 **STYRET**

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

§ 9

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

§ 10

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

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

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

Vedtak kan treffes med alminnelig simpelt flertall.

Utad tegnes sameiet av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 REVISJON

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

§ 12 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig.

§ 14 RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

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

§ 15 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Vedlikehold av terrassegulv påhviler den enkelte seksjonseier.

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

§ 16 **SAMEIERS FORPLIKTELSER**

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

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

§ 17 **FELLESAREALER**

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

§ 18 **MISLIGHOLD**

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

§ 19

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

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

Røros, den: 10.04.2014

Årsmøte sameiet Yter Øya 90-104

Til stede:

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

Oppdaterte vedtekter fra 28.03.23

- Ro etter kl. 2300. Varsle naboer i forkant om en skal ha fest.
- Kildesortering i avfallssdunker. Alle boenheter har selv ansvar for å sette avfallsdunk ved veien på tømmedag.
- Robotgressklipper klipper gress. Alle boenheter har selv ansvar for at det ser ordentlig ut på utsiden av bolig.
- Fellesutgifter forblir ~~500,-~~^{600,-} inntil videre. **Betales inn på konto 15. hver måned med oppstart april måned.**
- Blomster i felles krukker ved garasjen kjøpes inn av Ida på våren.
- Snøbrøyting gjøres av Joakim Solhus.

Nytt styre i sameiet:

Leder: Olav Engesvoll

Kasserer: Ida Solli

Styremedlem: Sigri Kilskar