

aktiv.



Yter Øya 92, 7374 RØROS

**Flott leilighet i Yter Øya. Stor og solrik veranda. 2. etasje. Garasje. Kort vei til sentrum. Bygget i 2013.**



Advokat/Megler

## Martin Gabrielsen

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 600,-  
**Selger:** Kenneth Sundli  
Marianne Magnussen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 68/91 kvm  
**Tomtstr.:** 1801.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 133, bnr. 627  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1705250002

# Flott leilighet i 2.etg. Stor og solrik veranda. Garasje. Kort vei til sentrum.

Velkommen til Yter Øya 92!

En flott, lys og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet i gangavstand fra Røros sentrum. Høy standard. Balansert ventilasjon. Egen parkeringsplass i garasje. 30 kvm veranda.

Selveierleilighet i firemannsbolig:

BRA-i:

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

Felles garasjebygg

BRA-e:

1. etasje: Garasje.

Velkommen til en trivelig visning!



# Innhold

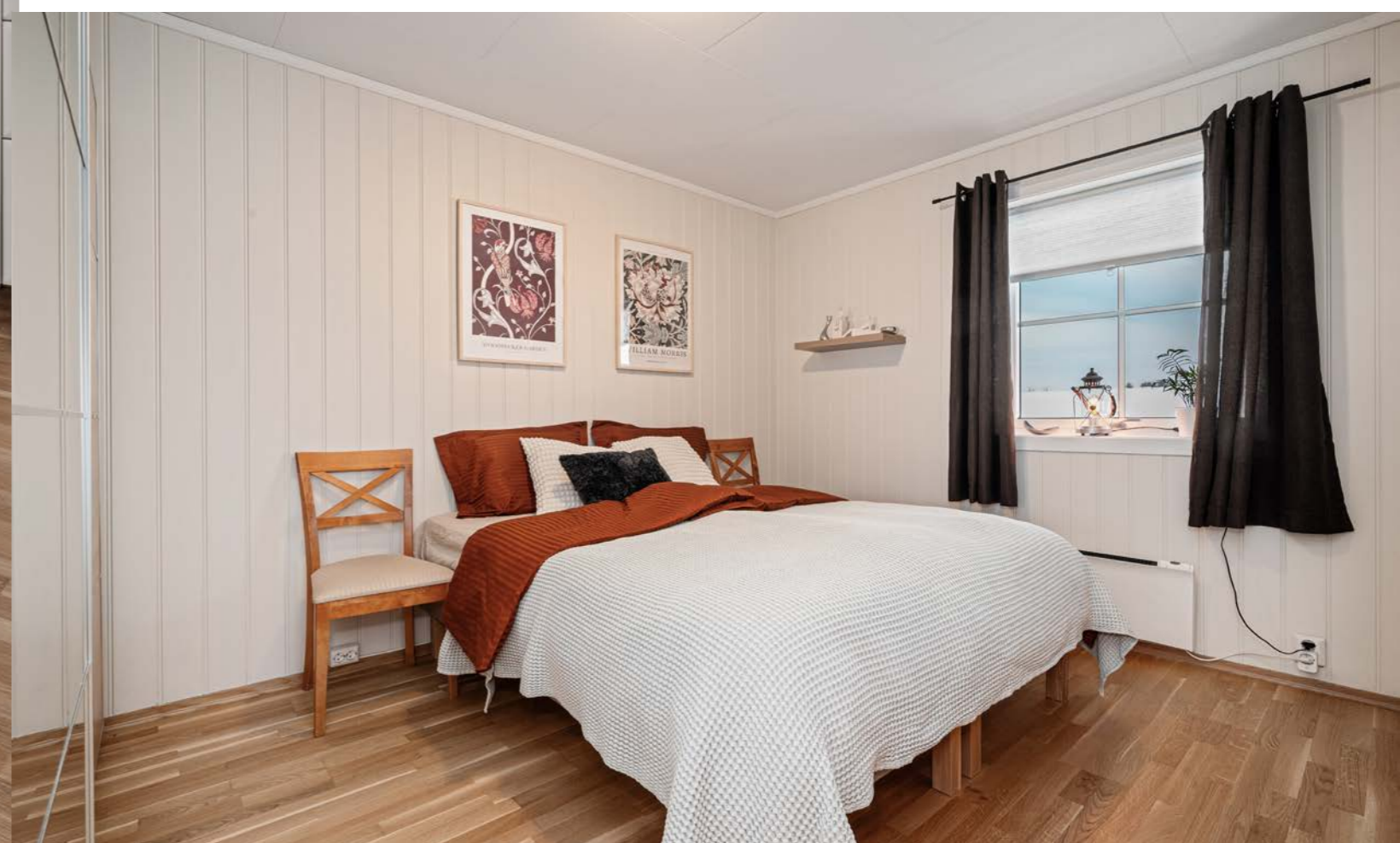
Velkommen .....	2
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	22
Egenerklæring .....	30
Tilstandsrapport .....	35
Energiattest .....	57
Info fra sameiet/forretningsfører .....	59
Formuesverdi .....	62
Matrikkelbrev .....	63
Byggetegninger .....	81
Diverse kart .....	87
Nabolagsprofil .....	91
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99






















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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

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

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

TBA: 30 m<sup>2</sup> (Terrasse/balkong)

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje på felleseid tomt. Garasje med plass nummer: 92

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje i fellesareal har ikke areal som S-rom iht. nye regler.

### Tomtetype

Eiet (Sameiets fellesareal)

### Tomtestørrelse

1801.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

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

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Firemannsbolig:

Boenheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig.

Bygget er oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Felles garasjebygg:

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

### Innhold

Selveierleilighet i firemannsbolig:

BRA-i:

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

Felles garasjebygg:

BRA-e:

1. etasje: Garasje.

### Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Veranda ut fra stue/kjøkken. 90 cm rekkverk.
- Veranda m/trapp. Mangler håndløper. 90 cm rekkverk.
- Yttervegger: Fasade mot sør
- Etasjeskille og gulv på grunn: Stue/kjøkken
- Våtrom: Bad

Standard:

Selveierleilighet i firemannsbolig:

2. etasje

Stue/kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn og vedovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Utgang til veranda.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant i innredning, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, vannmåler og bereder.

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

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

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

Vindfang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Felles garasjebygg

1. etasje

Garasje: Støpt gulv. Plater og delvis ukledde vegger. Uinnredet himling.

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasje. Plassens nummer er: 92

#### Forsikringsselskap

Storebrand

#### Polisenummer

1171388

#### Diverse

Taklampe over bord på kjøkken, samt veggmonterte lamper, inngår ikke i handelen.

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.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, vedfyring og balansert ventilasjon.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 174

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

Avløp: Kr. 1 247,-

Eiendomsskatt: Kr. 7 938,-

Feiing: Kr. 285,-

Renovasjon: Kr. 3 962,-

Vann: Kr. 1 743,-

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 primær

Kr 719 353

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 877 412

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

1/8

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring, snøbrøyting samt drift og vedlikehold av fellesarealer. Forfall den 15 i hver måned.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Yter Øya 90-104 v/ Olav Engesvoll

### Organisasjonsnummer

922600856

### Om sameiet

Sameiet Yter Øya

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse.

### Vedtakter/husordensregler

Fremleie er tillatt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sameiet Yter Øya 90-104 v/ Olav Engesvoll

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 133, bruksnummer 627, seksjonsnummer 2 i Røros kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.11.2013 - Dokumentnr: 962866 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest fra Røros kommune, datert 06.03.2014.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.03.2014.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommunedelplan for Røros sentrum, med Id: KD20080002 gjelder.

Reguleringsplan for Yter Øya boligfelt, med Id: 20120005 gjelder.

Området er regulert til boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett 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.

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

Det er boplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

70 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 831 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 70 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 46.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3  
7361 Røros

#### **Salgsoppgavedato**

05.02.2025

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fjellregionen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1705250002	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Marianne Magnussen	Kenneth Sundli
<b>Gateadresse</b>	
Yter Øya 92	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2020	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
4	
Antall måneder	
5	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse Defekt termostat varmekabler bad byttet av Tronsaune el installasjon AS den 24/1-2025

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet termostat varmekabler bad

Arbeid utført av Tronsaune el installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Document reference: 1705250002

Document reference: 1705250002



19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Magnussen	507e24f4a67a5f921e993f3 402b45521c199ec8e	30.01.2025 13:30:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Sundli	f7b941cdbfd7f2085d95862 93763aa13d85780e1	30.01.2025 13:11:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705250002

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

# Yter Øya 92 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig  
 Byggeår: 2013  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26733>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

##### Balkong, terrasse, platting: Veranda ut fra stue/kjøkken

###### Oppsummering

-Det registreres ingen skader, men det er stedvis slitte overflater på rekkverk og levegger.  
-Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

###### Anbefalte tiltak

-Overflatebehandling av rekkverk og levegger anbefales.  
-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

##### Balkong, terrasse, platting: Veranda m/trapp

###### Oppsummering

-Trappen mangler håndløper på veggen.  
-Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

###### Anbefalte tiltak

-Håndløper på vegg langs hele trappeløpet anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.  
-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

##### Yttervegger: Fasade mot sør

###### Oppsummering

-Kledning på sørfasaden er stedvis slitt i overflaten. Det vurderes å være behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av stedvis slitt kledning på sørfasade.

###### Anbefalte tiltak

-Overflatebehandling av sørfasaden anbefales. Det er sameiet som har hovedansvar for vedlikehold av byggets fasader.

##### Etasjeskille og gulv på grunn: Stue/kjøkken

###### Oppsummering

-Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken mellom 15 og 30 mm. Avviket varierer mellom 10-20 mm og ligger innenfor siste 1,5 meter inn mot yttervegg mot altanen. Det er ingen tegn på svikt i gulvet, og forholdet kan ha oppstått på grunn av at byggegrunnen har «satt seg» i den nærmeste tiden etter bygget ble oppført. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.

TG 2 på grunn av høydeforskjell mellom 15-30 mm i stue/kjøkken.

###### Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Om gulvet en gang skal legges om, kan dette vurderes.

#### Våtrom: Bad

###### Oppsummering av overflater

-Gulvet har fall til sluk, men er flatt utenfor dusjsonen. Når det ikke er fall på hele gulvet, bør det være etablert en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke etablert, og det er en viss risiko for at vann kan gå ut døren ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet.  
-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under fiis), mot kravet på minimum 25 mm høydeforskjell. Membran under fiis ved dør og topp sluk ligger nesten i samme høyde.  
-Silikonfugen mellom vegg og gulv har sprukket opp/mistet vedheft enkelte steder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

###### Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med avvik på gulv, men det anbefales at det legges en fuge mot dørterskel og lister som en ekstra sikkerhet. Det bemerkes at dette ikke erstatter kravet til etablert tettesjikt iht. forskrift.  
-Sprukket silikonfuge mellom gulv og vegg anbefales utbedret.

#### Bygningsdeler med TG-IU

##### Drenering: Terrengforhold

###### Oppsummering

-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

###### Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.

##### Taktekking

###### Oppsummering

-Tekking er ikke inspisert pga snø.

###### Anbefalte tiltak

-Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 27.1.2025  
Rapportdato: 4.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Kenneth Sundli  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Navn: Marianne Magnussen  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke gjennomgått på rapporttidspunktet.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
Telefon: 48033863  
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

### Informasjon om boligen

Adresse: Yter Øya 92, 7374 Røros  
Kommunenr: 5025  
Seksjonsnr: 2  
Byggeår: 2013 - Oppført i 2013. Ferdigattest er datert 2014.  
Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig  
Gårdsnr: 133  
Bruksnr: 627  
Festnr:  
Andelsnr:  
Leilighetsnr: H0201

Generell beskrivelse av boligen:

Boenheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig. Bygget er oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1/4-part av firemannsbolig	68	68	0	0	30
1/4-part av garasjebygg	23	0	23	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>68</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

### Bygning: 1/4-part av firemannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	68	68	0	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	68	64	4	BRA-i: Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>64</b>	<b>4</b>		

### Bygning: 1/4-part av garasjebygg

## Hovedareal

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

## Kommentar til arealberegning

Garasje i fellesareal har ikke areal som S-rom iht. nye regler.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-IU</b>
-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det brelvavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
-Bygget kan ha vært utsatt for setninger i tiden etter det ble oppført, med bakgrunn i målinger på gulvet i stue/kjøkken, men det vurderes ingen pågående problemer. Tiltak er ikke nødvendig. TG 1 settes med bakgrunn i dette, men det anbefales også å undersøke i underliggende etasje om mulig.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting: Veranda ut fra stue/kjøkken



Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en veranda ut fra stue/kjøkken. Verandaen er oppført i impregneret trevirke og er lagt over drager og stolper ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk og levegger av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen ble utvidet i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, plating** **TG-2**

-Det registreres ingen skader, men det er stedvis slitte overflater på rekkverk og levegger.  
 -Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Overflatebehandling av rekkverk og levegger anbefales.  
 -Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

## 6.4 Balkong, terrasse, plating: Veranda m/trapp



Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over drager og stolper ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk av tre, samt trapp av impregnert tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, plating** **TG-2**

-Trappen mangler håndløper på veggen.  
 -Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Håndløper på vegg langs hele trappeløpet anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.  
 -Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Malt balkongdør med 3-lags glass. -Malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1**

-Det bemerkes at dørhåndtak må strammes til, slik at det unngås unødvendig slitasje rundt beslagene som sitter inn på dørbblad.

## 6.6 Yttervegger: Fasader mot nord, øst og vest

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble overflatebehandlet i 2019. Opplyst i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

## 6.7 Yttervegger: Fasade mot sør



Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Fasader ble overflatebehandlet i 2019. Opplyst i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

## Oppsummering av yttervegger

## TG-2

-Kledning på sørfasaden er stedvis slitt i overflaten. Det vurderes å være behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av stedvis slitt kledning på sørfasade.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overflatebehandling av sørfasaden anbefales. Det er sameiet som har hovedansvar for vedlikehold av byggets fasader.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har adkomst via luke med stige i gang. Konstruksjonen er oppført av takstoler og er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Det er luftespalter ned mot raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

## Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

## TG-1

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
lakk	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

## Oppsummering av renner og nedløp

## TG-1

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

## Oppsummering av takkonstruksjon

## TG-1

Inspisert fra bakkenivå og inne på kaldloft.

## 6.11 Taktekking



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## Oppsummering av taktekking

## TG-IU

-Tekking er ikke inspisert pga snø.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

**6.12 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak TG-1**

Det er etablert takstige i lakkert stål.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Stue/kjøkken**

Type Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue/kjøkken er det målt total høydeforskjell på mellom 10-20 mm langs yttervegg mot altanen. Dette er innen for de siste 1,5 meter inn mot vegg. I gang er det ikke vesentlig avvik.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2**

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken mellom 15 og 30 mm. Avviket varierer mellom 10-20 mm og ligger innenfor siste 1,5 meter inn mot yttervegg mot altanen. Det er ingen tegn på svikt i gulvet, og forholdet kan ha oppstått på grunn av at byggegrunnen har «satt seg» i den nærmeste tiden etter bygget ble oppført. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.

TG 2 på grunn av høydeforskjell mellom 15-30 mm i stue/kjøkken.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Om gulvet en gang skal legges om, kan dette vurderes.

**6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Stål

Boligen har isolert ståpipe.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Det er montert vedovn i stue/kjøkken.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1**

-Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå utvendig. Det anbefales at beslag over tak kontrolleres når det er snøfritt.

**6.15 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning TG-1**

Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Kjøkkenet fremstår med enkelte bruksmerker, som vil være normalt med tiden.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk TG-1****6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 06-03-2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
-Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Innvendig er det et rør i rør-system. Rørskap og stoppekran er plassert på bad. Det er offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
-Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.	

## 6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i bod. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ingen større arbeider. Det ble byttet en termostat til varmekabler på bad 24-01-2025 av J. Tronsaune El-installasjon AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget ble installert av Røros E-verk AS. Samsvarserklæring er datert 14-11-2013.	

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2013	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
-Det kan være hensiktsmessig å etablere fast elektrisk tilkobling, men dette var ikke krav ved byggeåret.	

## 6.21 Ventilasjon

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

## 6.22 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet dusjbatteri og satt inn dusjdører i 2018. Opplyst i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

-Gulvet har fall til sluk, men er flatt utenfor dusjsonen. Når det ikke er fall på hele gulvet, bør det være etablert en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke etablert, og det er en viss risiko for at vann kan gå ut døren ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet.  
 -Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis), mot kravet på minimum 25 mm høydeforskjell. Membran under flis ved dør og topp sluk ligger nesten i samme høyde.  
 -Silikonfugen mellom vegg og gulv har sprukket opp/mistet vedheft enkelte steder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med avvik på gulv, men det anbefales at det legges en fuge mot dørterskel og lister som en ekstra sikkerhet. Det bemerkes at dette ikke erstatter kravet til etablert tettesjikt iht. forskrift.  
 -Sprukket silikonfuge mellom gulv og vegg anbefales utbedret.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

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

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Hulltaking mot dusj var vanskelig å foreta på grunn av kjøkkeninnredningen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.	

### 6.23 Øvrig: Felles garasjebygg



#### Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

-Det opplyses at det kan trekke smeltevann inn i garasjen. Dette på grunn av en kombinasjon av høyt terreng og lite fall utenfor porten.

### 6.24 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

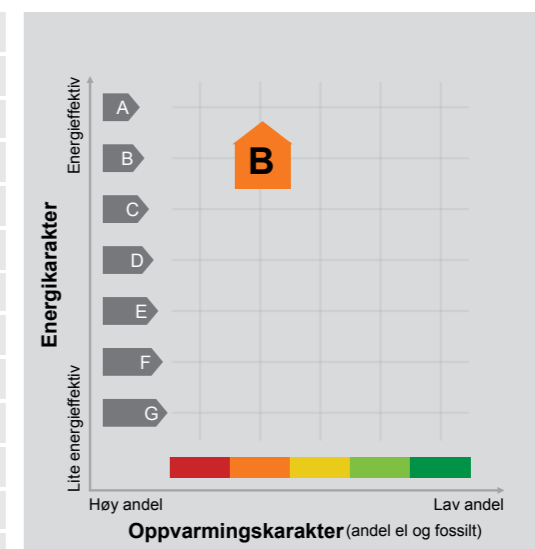
Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Adresse	Yter Øya 92
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	627
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300331701
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-73415
Dato	30.01.2025
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

#### Målt energibruk 4 428 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 375 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

#### Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
 Ved  
 Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Sameiet Yter Øya 90-104 v/ Olav Engesvoll  
 Yter Øya 90  
 7374 Røros

Vår referanse: 1705250002      Vår saksbehandler: Martin Gabrielsen      Telefon: 918 61 016      Vår dato: 30.01.2025

#### Megleropplysninger på Yter Øya 92 - gnr. 133, bnr. 627, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Røros kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kenneth Sundli	Thorvald Erichsens vei 3, 7020 Trondheim	01.03.1974
Marianne Magnussen	Thorvald Erichsens vei 3, 7020 Trondheim	30.05.1964

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

Navn på				
Styreleder	Navn Olav Engesvoll	Tlf. 958 44 950	E-post. Olav.engesvoll@hotmail.com	
<b>Informasjon om eiendommen</b>				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	922 600 856		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. STOREBRAND 117 1388			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
<b>Parkering og garasje</b>				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	92
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 12 000 - 2000,-

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

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sameiet Yter Øya 90-104 v/ Olav Engesvoll

Røros 30/1-25  
Sted, dato

Olav Engesvoll  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv i Fjellregionen

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

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 5025 RØROS**

Gnr 133      Bnr 627      Fnr 0      Snr 2

### Eiendommens adresse:

Yter Øya 92, 7374 RØROS


### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 719 353  
Som sekundærbolig:      kr 2 877 412

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

 Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikkelbrev
--	---------	---------------

<b>For matrikkelenhets:</b>		
Kommune:	1640 - RØROS	Utskriftsdato/klokkeslett: 15.11.2013 kl. 09:26
Gårdsnummer:	133	Produsert av: Terje Volden
Bruksnummer:	627	Attestert av: Røros kommune
Festenummer:		
Seksjonsnummer:	2	

**Orientering om matrikkelbrev**  
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

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

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

15.11.2013 09:26 Side 1 av 3



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 07.11.2013  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		881678802	RØROS BYGG AS		Osloveien 14 7374 RØROS	1 / 1

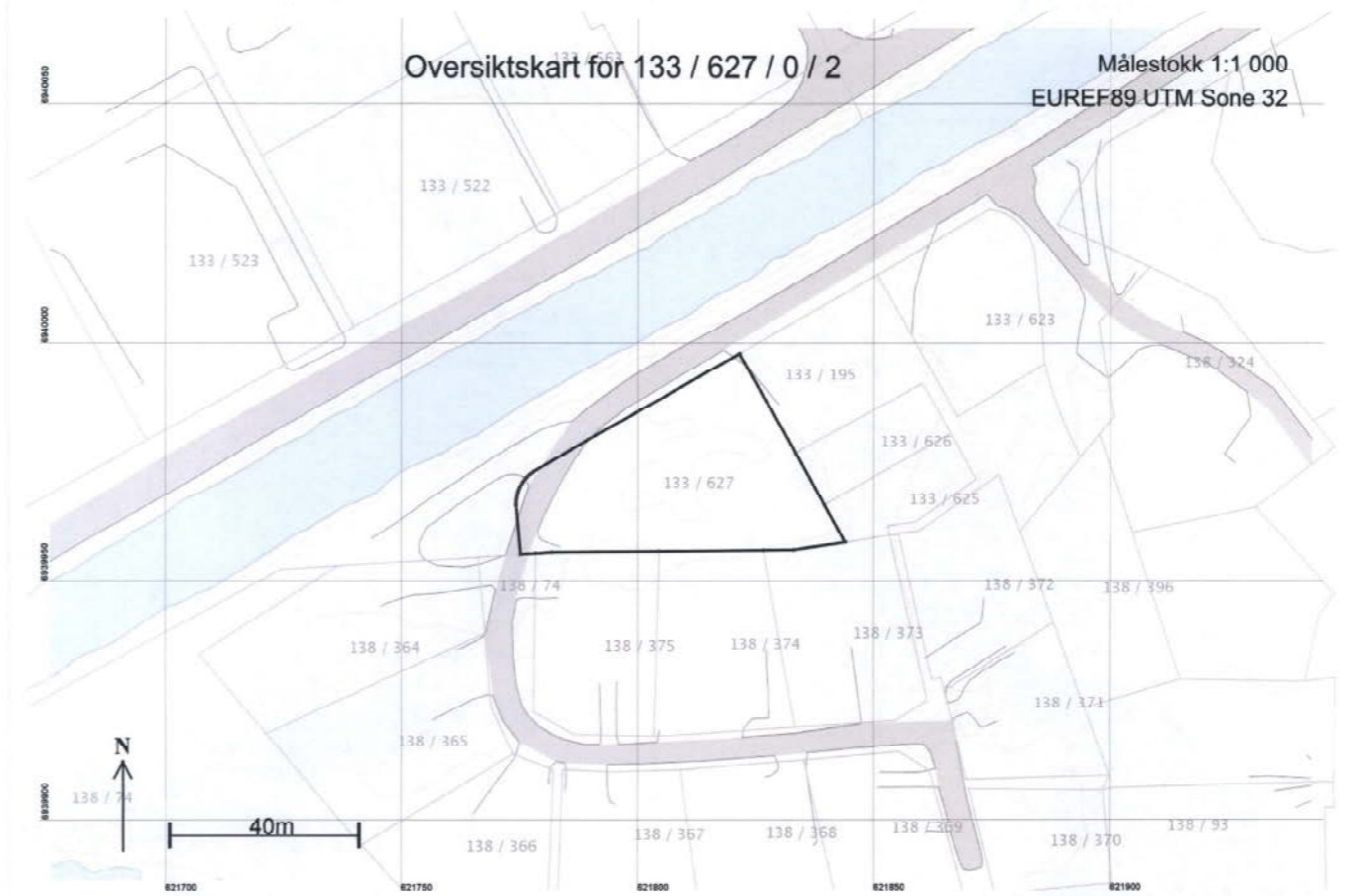
**Forretninger**

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysningsstatus	Tinglysningsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	13.11.2013	30.10.2013	30.10.2013	1640vot
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				133/627		
				133/627/0/1		
				133/627/0/2		
				133/627/0/3		
				133/627/0/4		
				133/627/0/5		
				133/627/0/6		
				133/627/0/7		
				133/627/0/8		

15.11.2013 09.26

Matrikkelbrev for 1640 - 133 / 627 / 0 / 2

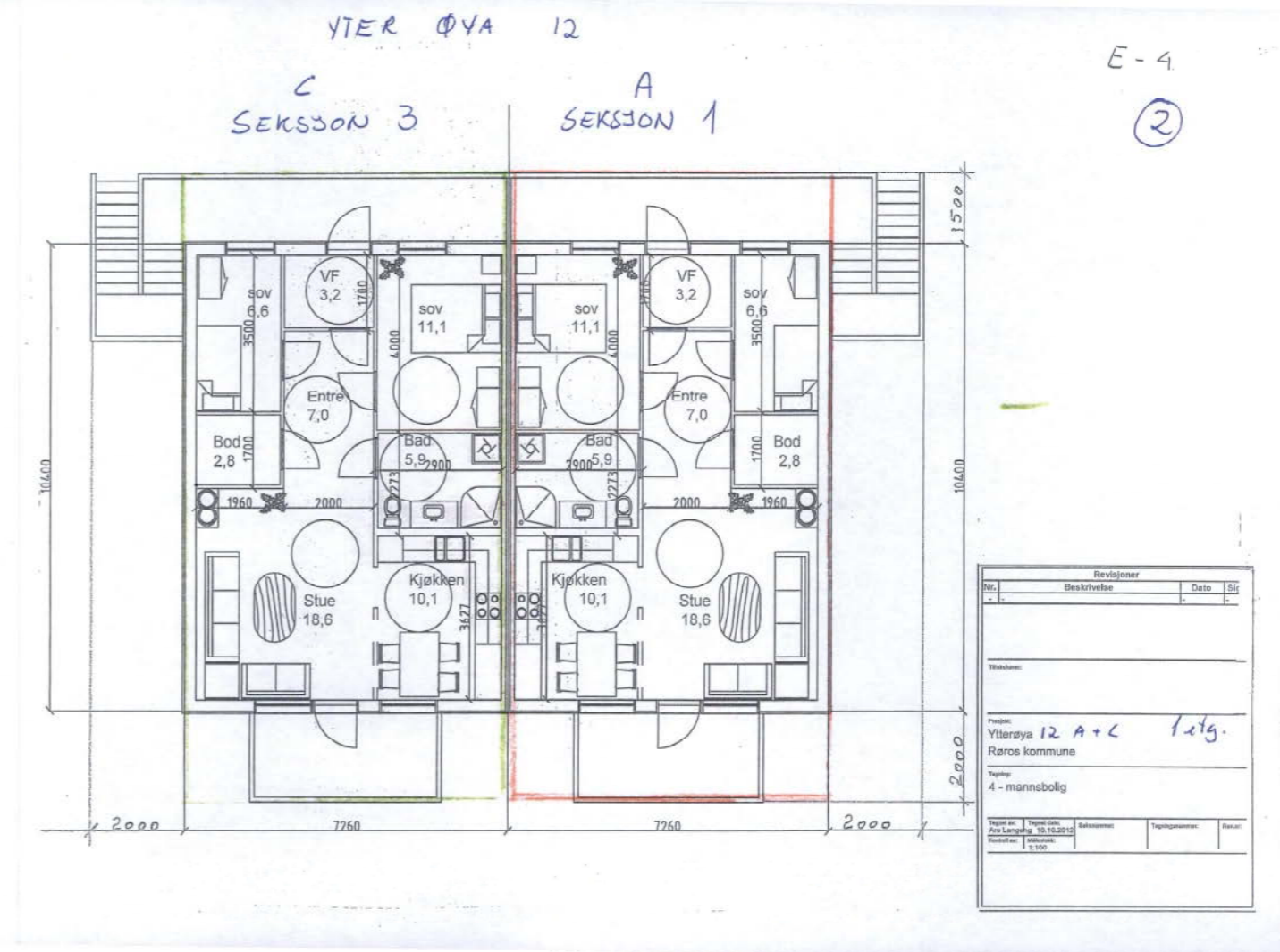
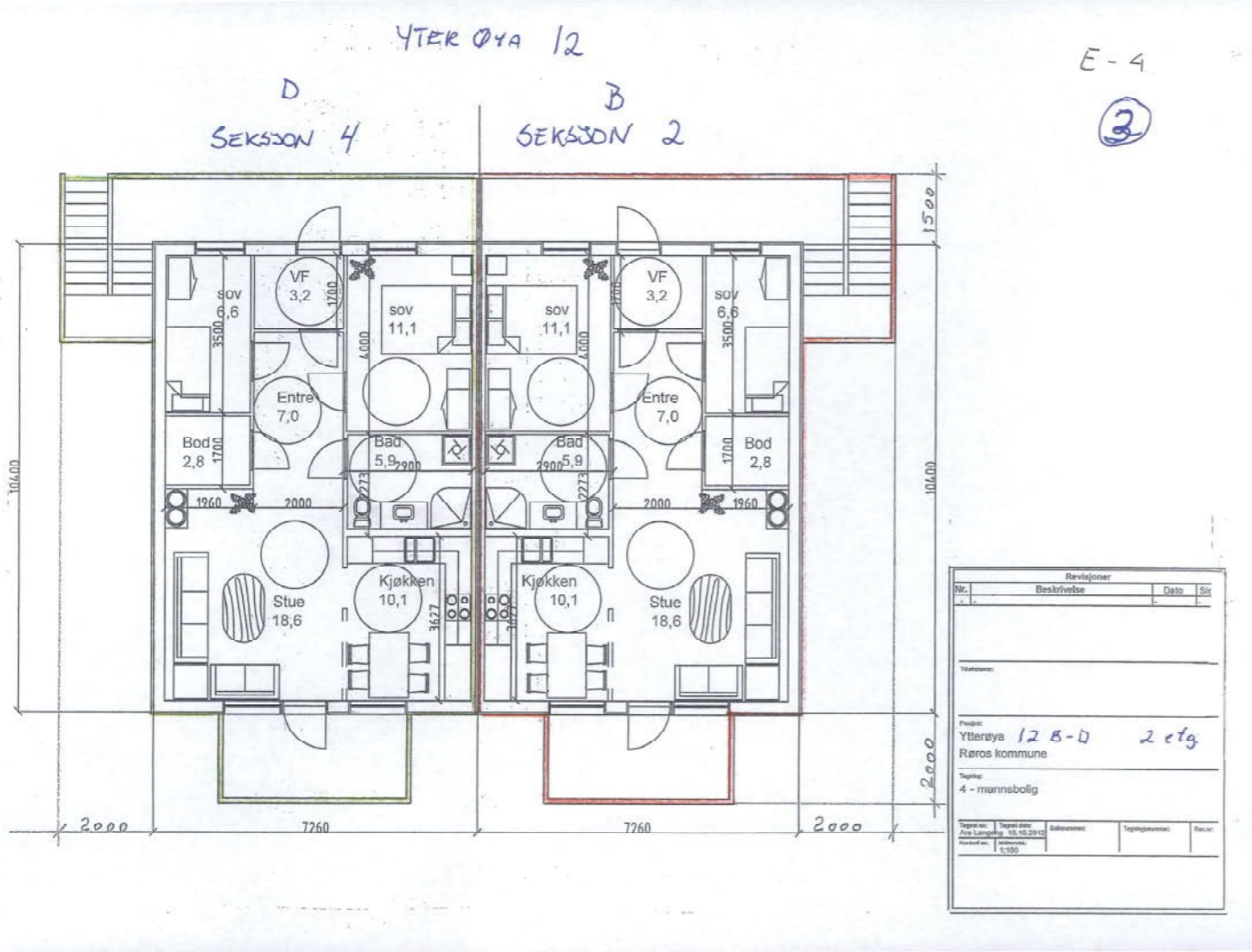
Side 2 av 3

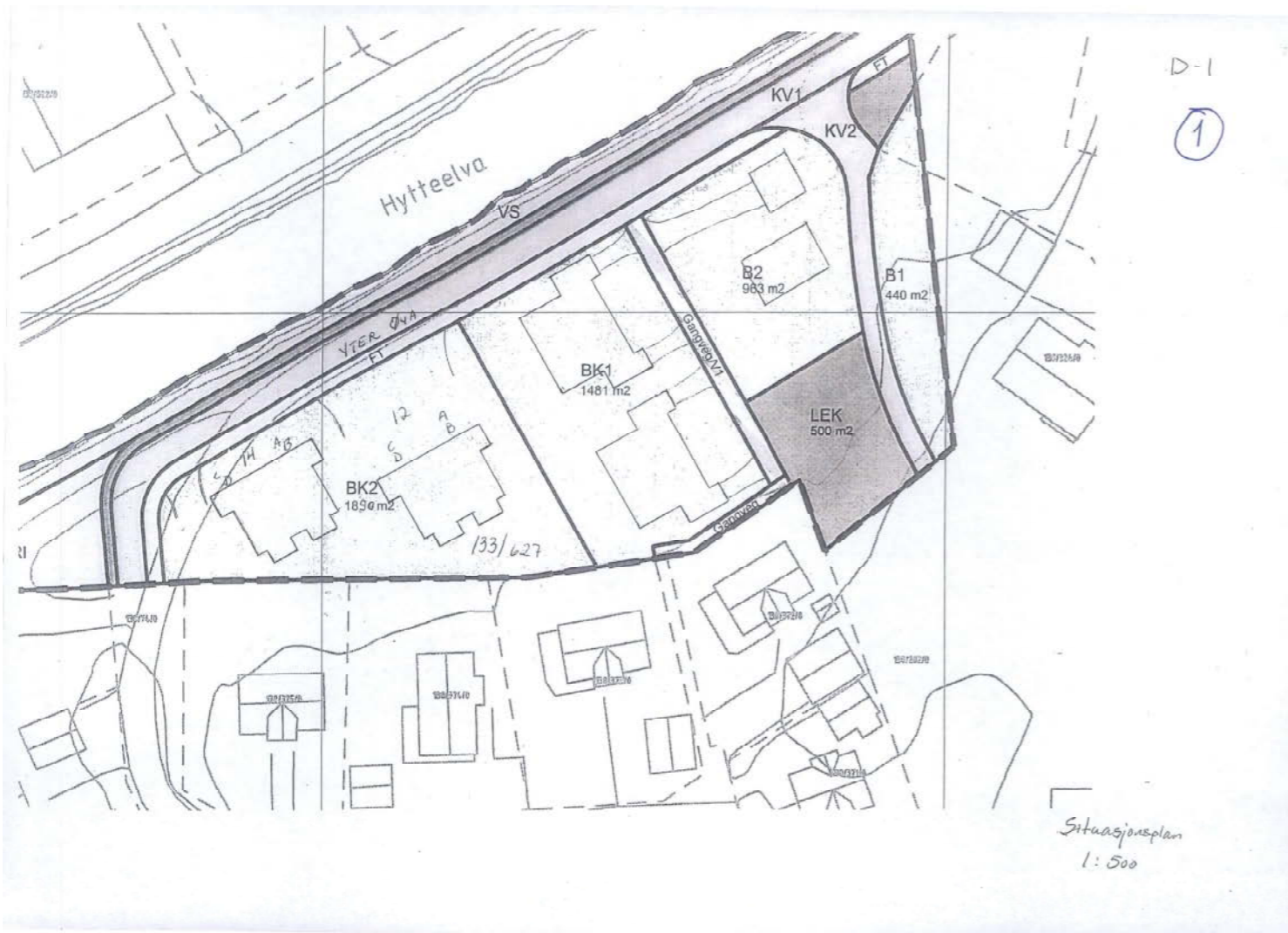


15.11.2013 09.26

Matrikkelbrev for 1640 - 133 / 627 / 0 / 2

Side 3 av 3





⑥

## SAMEIEVEDTEKTER

### Yter Øya 12 - 14

#### § 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Eiendommen Yter Øya 12- 14 er seksjonert på eiendomstomt gnr. 133, bnr. 627 i Røros kommune.

Eiendommen består av: **8 seksjoner boliger**

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

#### § 2 EIERFORHOLD

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

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

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

#### § 3 SAMEIERMØTER

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

#### § 4

## § 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.

## § 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

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

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

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig.

#### § 14 RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlater 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

#### § 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: 10.09.2013

6

## **SAMEIEVEDTEKTER**

### **Yter Øya 12 - 14**

#### **§ 1 BAKGRUNN OG FORMÅL**

Eiendommen Yter Øya 12- 14 er seksjonert på eiendomstomt gnr. 133, bnr. 627 i Røros kommune.

Eiendommen består av: 8 **seksjoner boliger**

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

#### **§ 2 EIERFORHOLD**

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

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

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

#### **§ 3 SAMEIERMØTER**

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

#### **§ 4**

#### **§ 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.

§ 9

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

§ 10

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

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

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

Vedtak kan treffes med alminnelig simpelt flertall.

Utad tegnes sameiet av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 REVISJON

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

§ 12 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken.

Alle fellesutgifter og løpende utgifter foretas av

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

Forskuddsvis hver måned skal det innkreves et 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

#### § 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

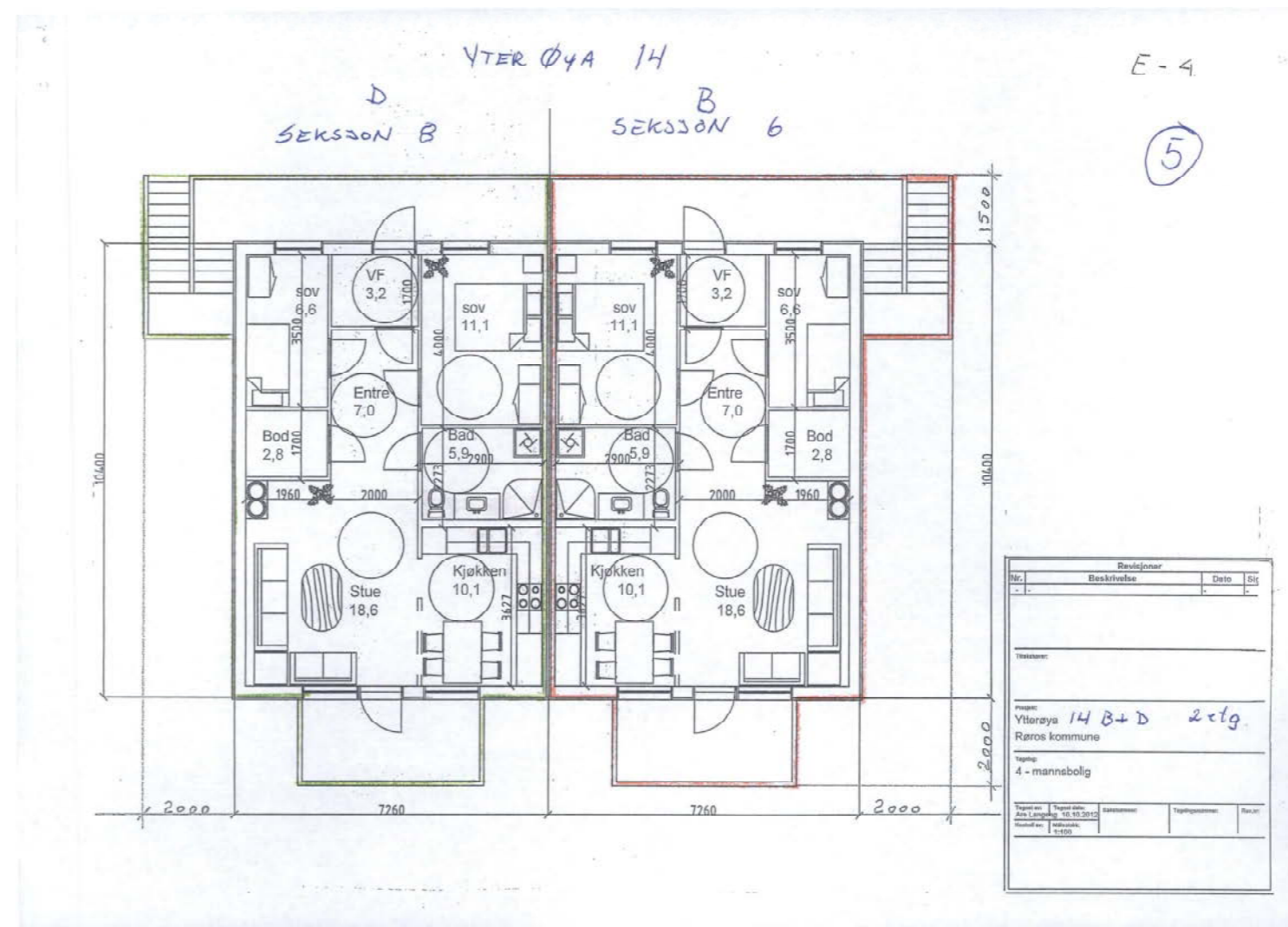
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fattar beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

#### § 19

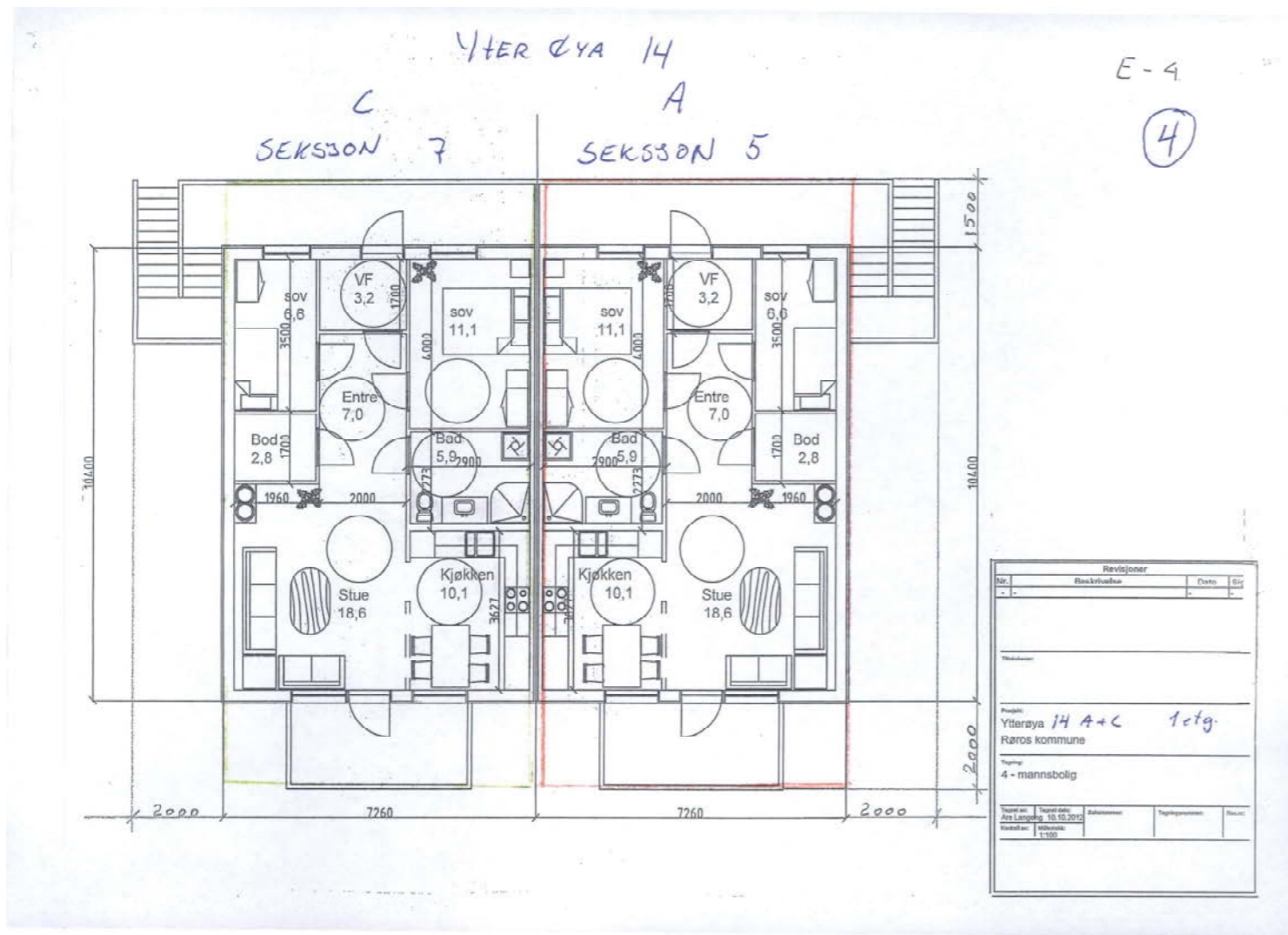
I den grad ovennevnte vedtekter ikke bestemmer annet gjelder bestemmelsene lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

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

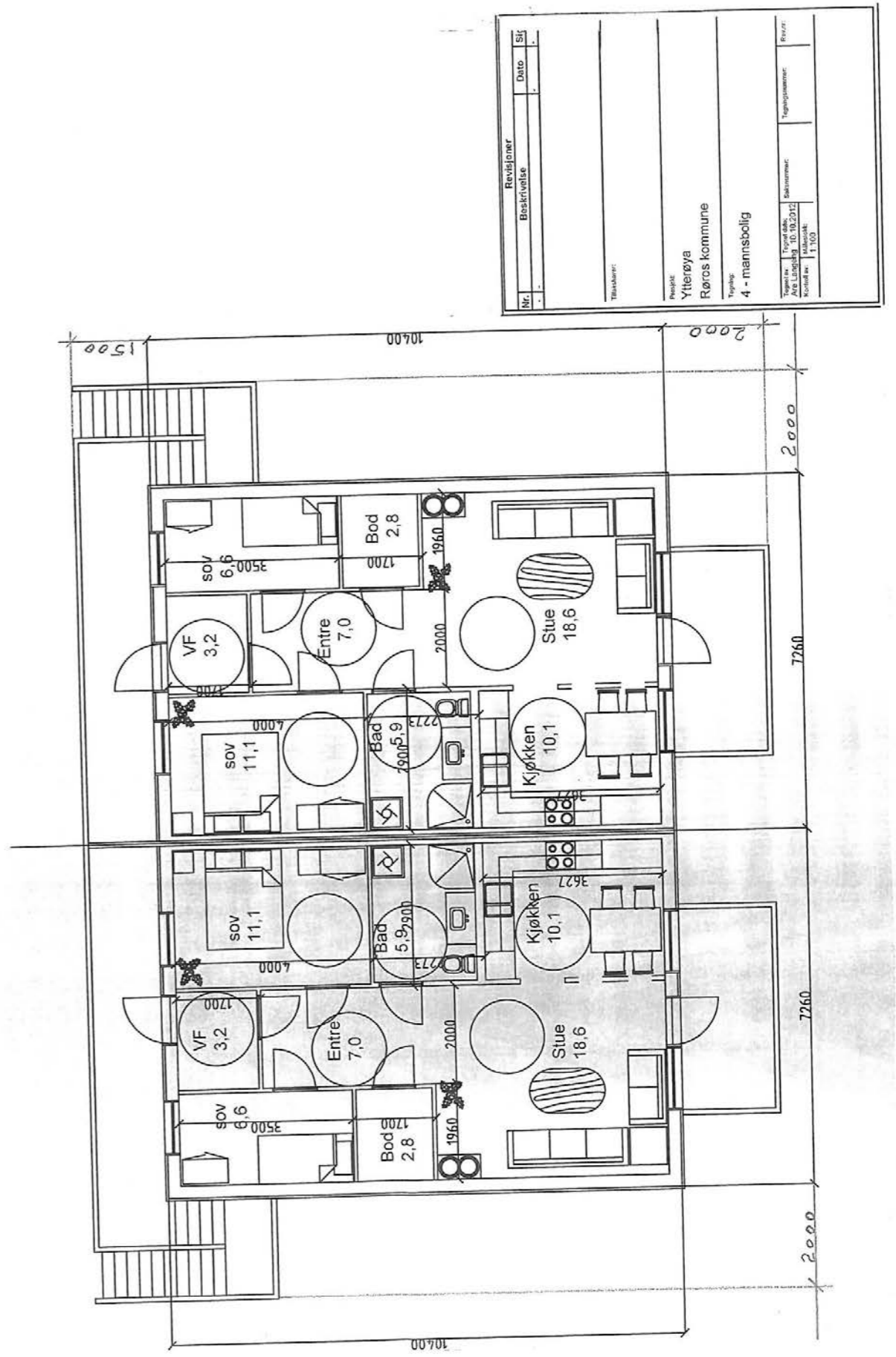
Røros, den: 10.09.2013



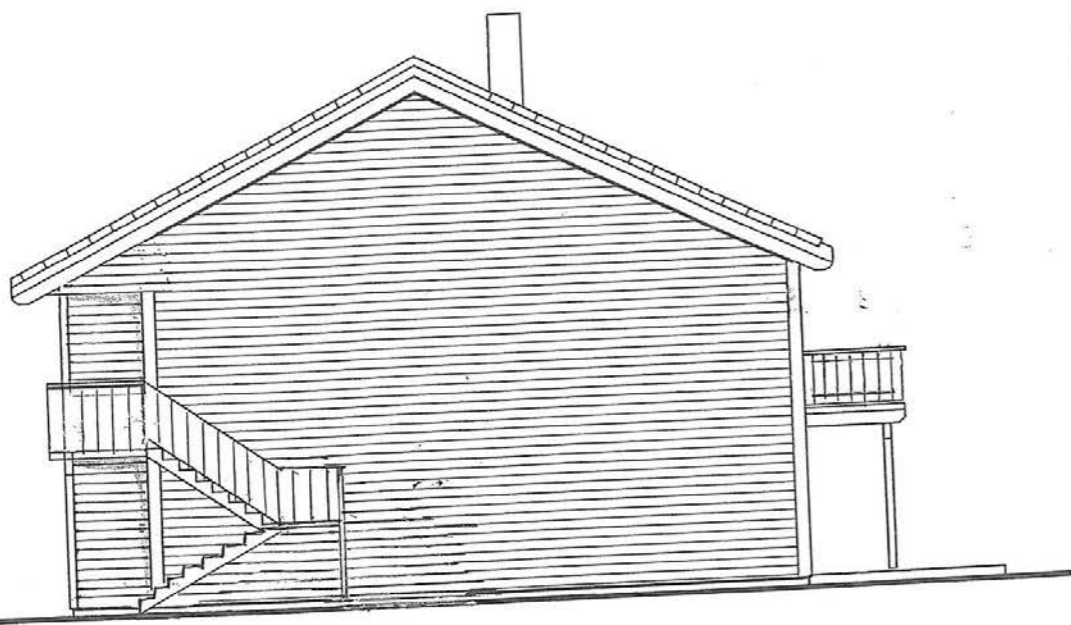




E-4

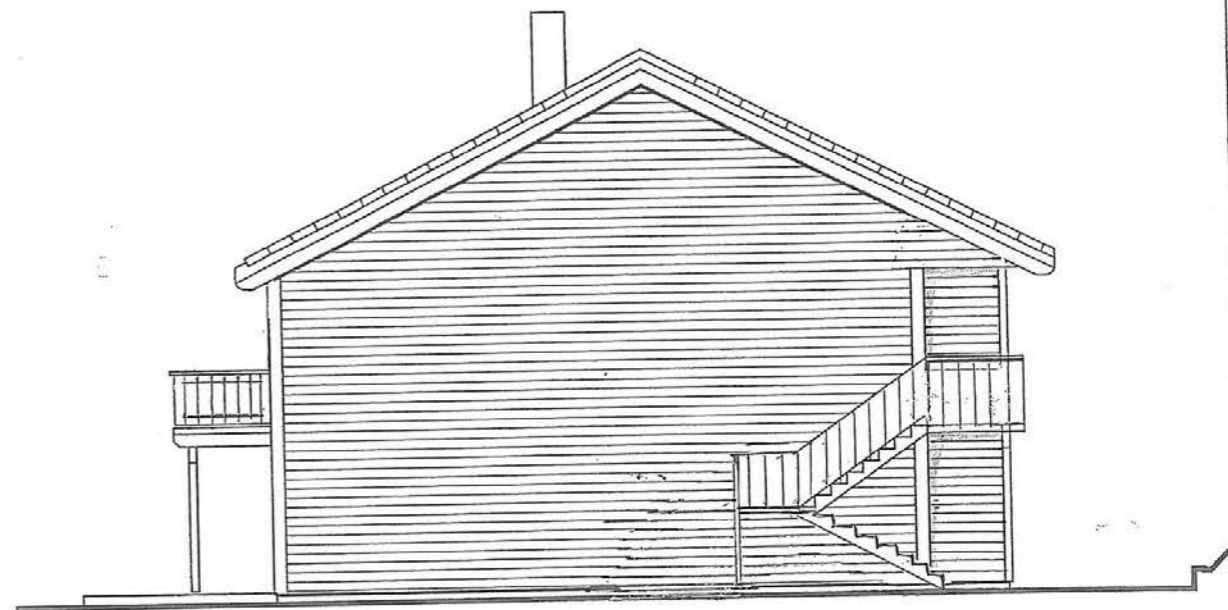


E-5



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	<i>JK</i>
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	TEKNIKER: A4-124
MÅL:	1:100	FASDAE	KONTROLLERER: FEK
SIV ARK FRANK KALFØSS		SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 02270464, F 02277010	

E-6



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	<i>JK</i>
DATE:		TITTEL: 4-MANNSBOLIG	TEKNIKER: A4-123
MÅL:	1:100	FASDAE	KONTROLLERER: FEK
SIV ARK FRANK KALFØSS		SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 02270464, F 02277010	

E-7



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	<i>JK</i>
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	TEDRLAR: A4-122
MÅL:	1:100	FASADE	KONTROLLERT: <i>PEK</i>
SIV ARK FRANK KALFOSS SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 09270484, F 09277018			

E-8



REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN.
		YTER ØYA	<i>JK</i>
DATE:	05.11.12	TITTEL: 4-MANNSBOLIG	TEDRLAR: A4-121
MÅL:	1:100	FASADE	KONTROLLERT: <i>PEK</i>
SIV ARK FRANK KALFOSS SELJEVEIEN 11, 1430 ÅS 09270484, F 09277018			

Røros Bygg AS  
Tollef Bredals vei 3

7374 RØROS

Røros, 06.03.2014

Vår ref. 12/1438-14    Løpenr. 2674/14    Arkivkode GID 133/195    Saksbehandler Terje Riseth Larsen 72 41 94 59    Deres ref.

### FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 20.2.2014, mottatt 24.2.2014.

Gjelder: Nybygg – 4-mannsbolig.  
Byggested: Yter Øya 12 A, B, C og D, 7374 Røros.  
Planstatus: Reguleringsplan for yter Øya, Planid 20120005.  
Bygningsnr 300331701

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 50/14.

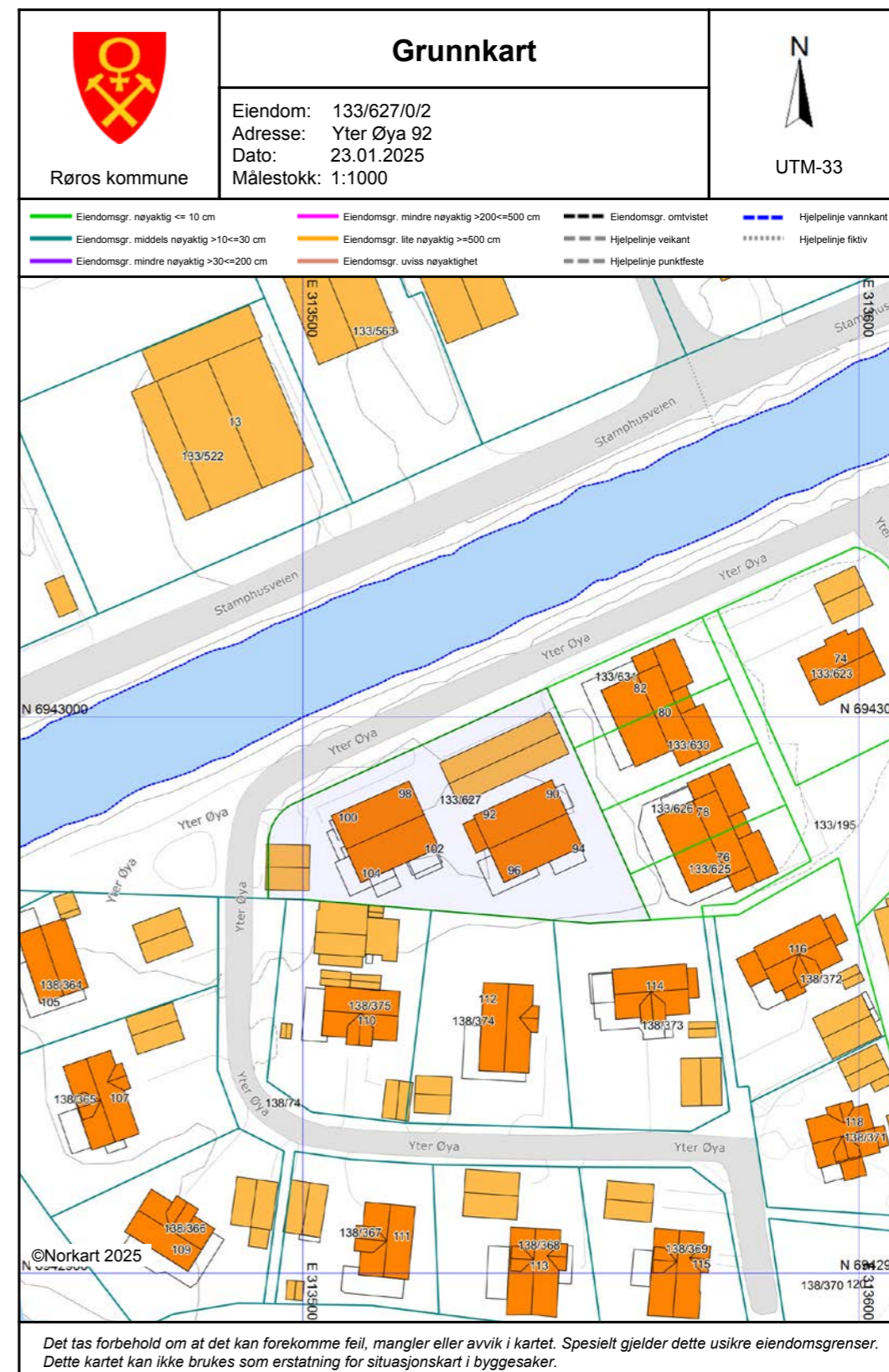
#### De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

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".

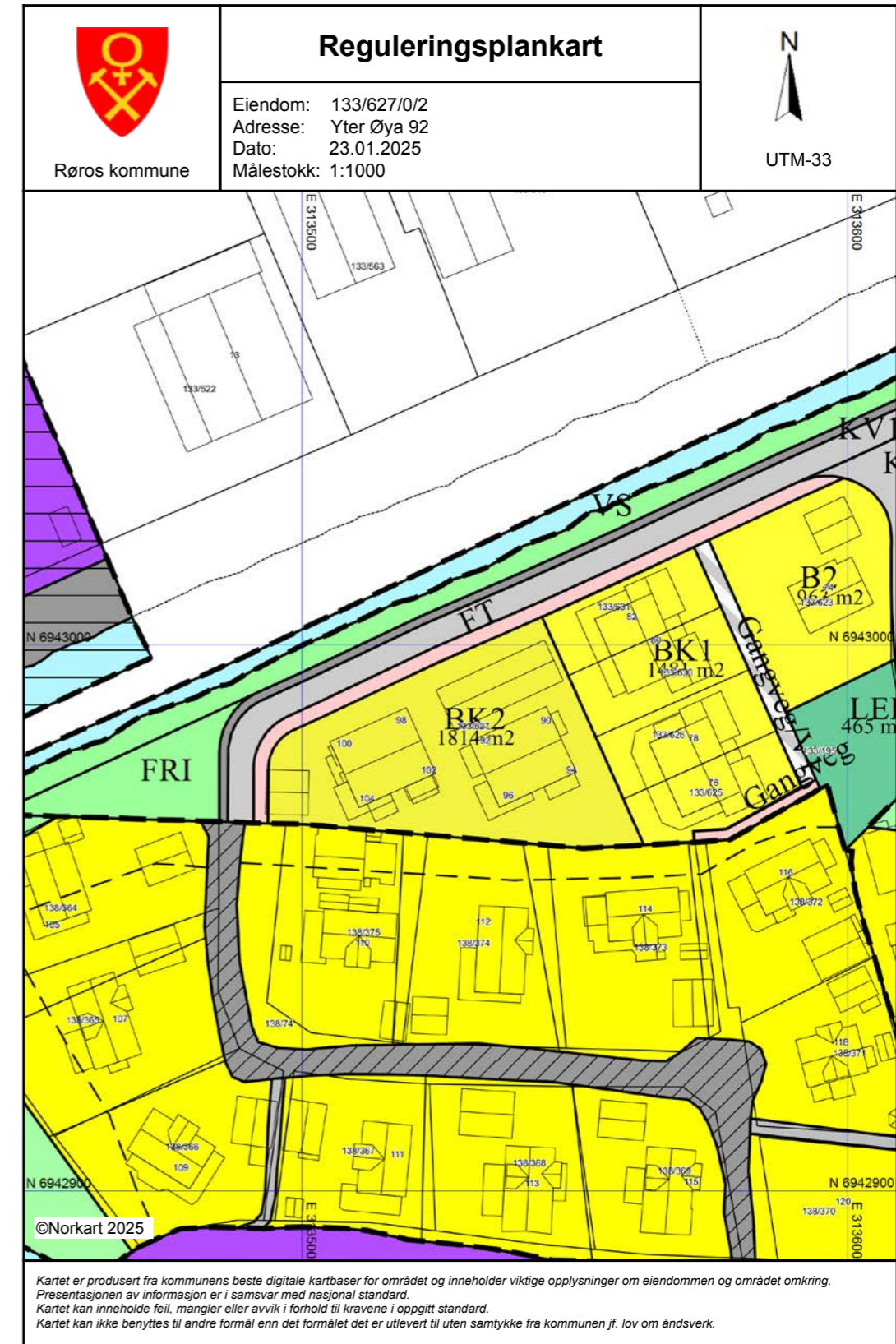
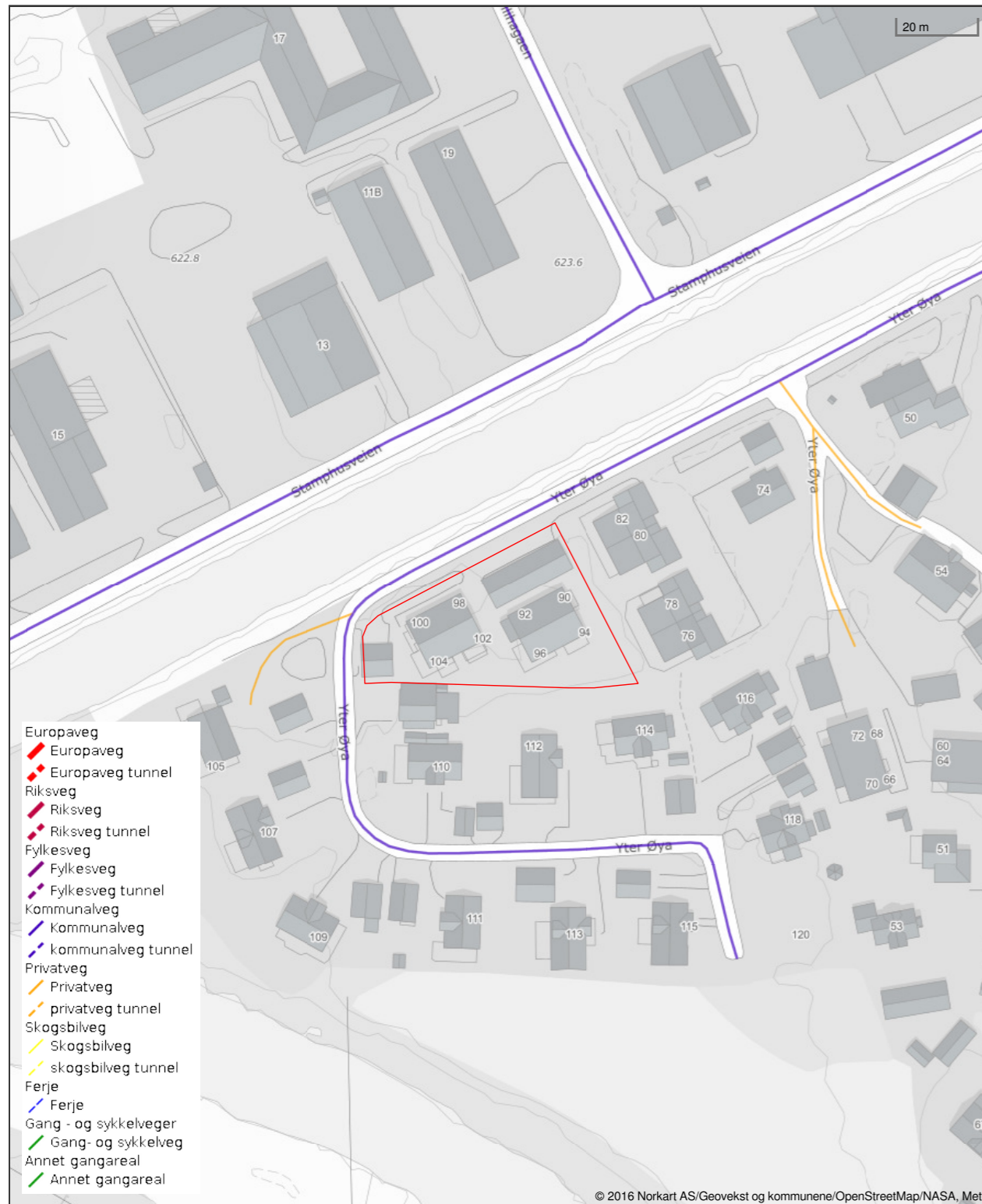
Med hilsen

Terje Riseth Larsen  
Avdelingsingeniør



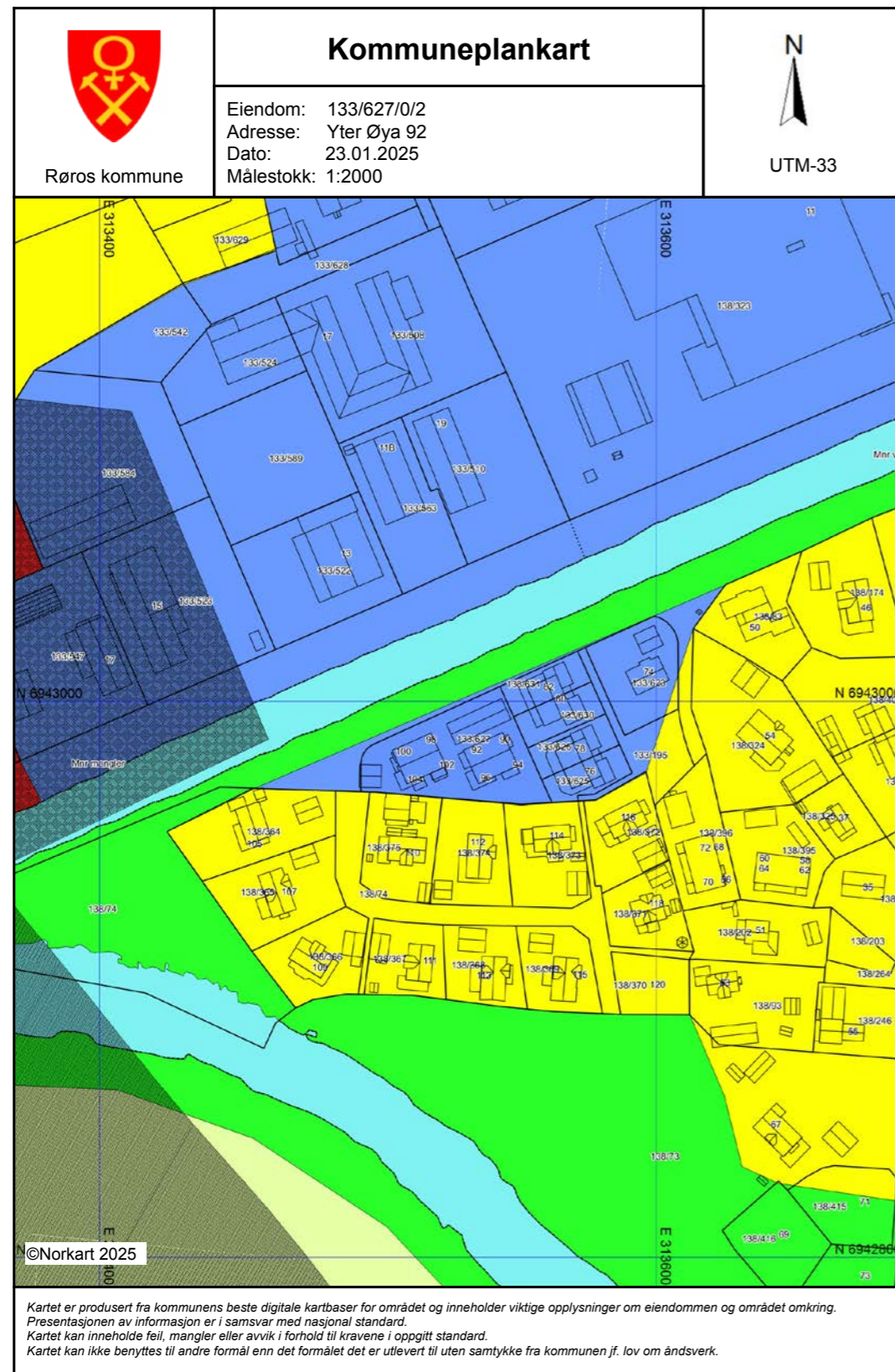


# Vegstatuskart for eiendom 5025 - 133/627//



# Nabolagsprofil

Yter Øya 92 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Bergstaden Hotel	14 min	1 km
Linje 540, 541, 602		
Røros stasjon	15 min	1.2 km
Linje R60		
Røros lufthavn	5 min	

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

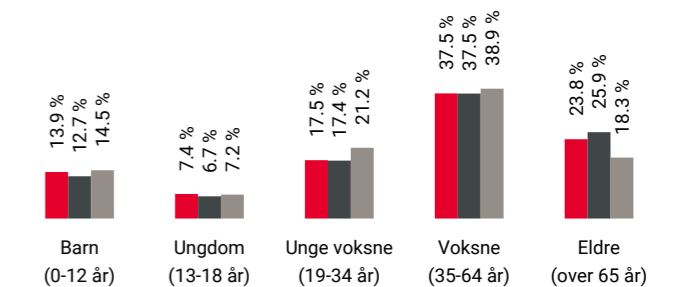
Bergstadens Hotel	13 min
Recharge Domus Røros	18 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager

Øya barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
41 barn		
Kvitsanden barnehage (1-5 år)	18 min	1.4 km
83 barn		
Ysterhagaen barnehage (1-5 år)	24 min	1.8 km
32 barn		


## Dagligvare

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

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

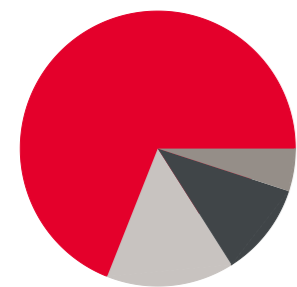
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100





 **Trafikk**  
Lite trafikk 90/100

## Sport





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

## Boligmasse

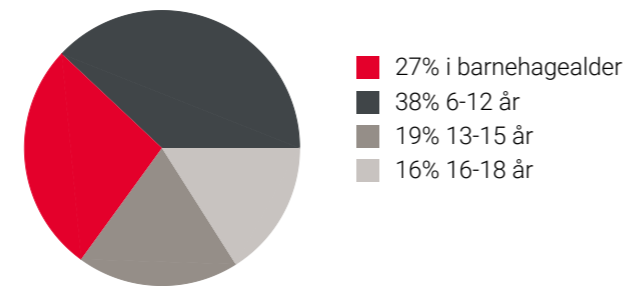


-  69% enebolig
-  11% rekkehus
-  5% blokk
-  15% annet

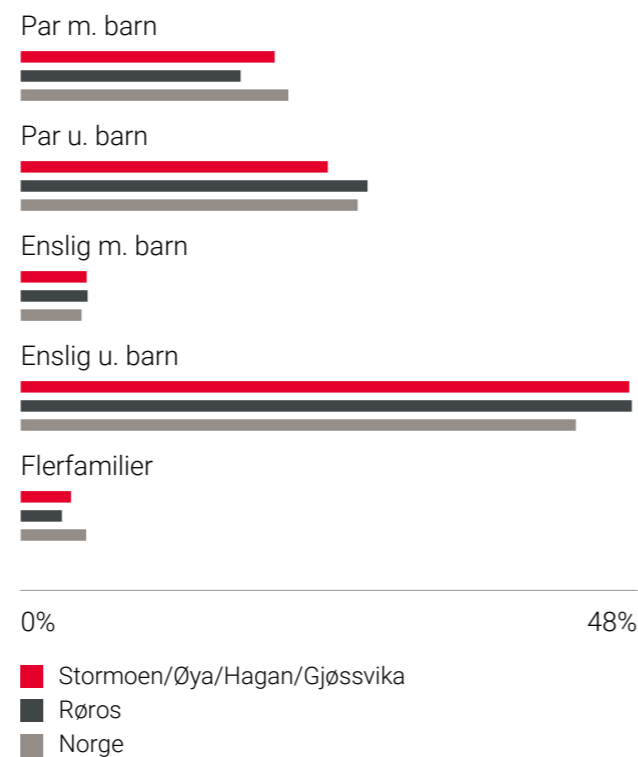
## Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 15 min 
-  Vitusapotek Røros 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

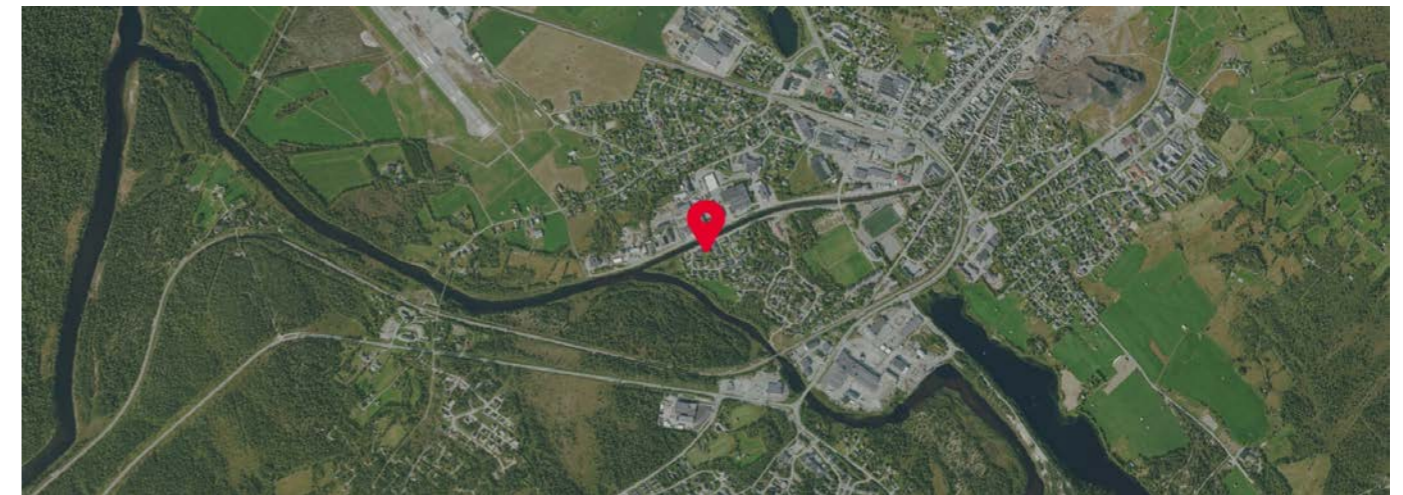


## Familiesammensetning



## 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 eigedom (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.



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Yter Øya 92  
7374 RØROS

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre