

Tollef Bredals vei 2B, 7374 RØROS

**Moderne 3-roms leilighet med
svært sentral og praktisk
beliggenhet i 1. etasje.
Garasjeplass! Vannbåren varme.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-
Omkostn.:	Kr 86 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 476 100,-
Felleskostn.:	Kr 2 146,-
Selger:	Stein Solli
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	68/77 kvm
Tomtstr.:	1724.2 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 133, bnr. 452
Snr.	9
Oppdragsnr.:	1705250049

Moderne 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Røros.

Velkommen til Tollef Bredals vei 2B!

En flott 3-roms selveierleilighet i 1. etasje i Hyttelva Sameie. Leiligheten er ferdigstilt i 2014 og har svært sentral beliggenhet på Røros. Kort vei til alt med bl.a. dagligvarebutikk like ved. Leiligheten er moderne og velholdt. Praktisk beliggenhet i 1. etasje godt egnet for alle aldersgrupper.

Vannbåren gulvvarme.

Med leiligheten følger garasjeplass i felles garasje.

Leiligheten inneholder:

1. etasje:
Stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg praktisk bod rett utenfor leilighetsdøren samt bod innenfor garasjeplassen.

Velkommen på en trivelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Egenerklæringsskjema	30
Tilstandsrapport	33
Energiattest	54
Ferdigattest	61
Sameieinfo	62
Info om kommunale avgifter	81
Diverse kart	82
Nabolagsprofil	94
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101

Med leiligheten følger garasjeplass i felles garasjerekke. Plassen helt til venstre på bilde under hører til leiligheten. Innenfor garasjeplassen har man en bod.











Soverom 1

Soverom 2







7374 Røros - Tollef Bredals vei 2B, snr. 9

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



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 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt

BRA-i: 68 m² Leiligheten

BRA-e: 9 m² Boder (5 kvm bod ved garasjeplassen + 4 kvm bod utenfor inngangen til leiligheten)

TBA

8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1724.2 m²

Beliggenhet

Sameiet Hyttelva er oppført i sentrumsnære omgivelser ved Hyttelva. Leilighetene ligger på sørsiden av jernbanen og riksvei 30, i umiddelbar gangavstand fra handlegatene og servicetilbudet i Røros sentrum. Boligene har en attraktiv beliggenhet med nærhet til skoler, jernbane og buss, med dagligvarebutikk rett rundt hjørnet og kort vei til idrettsanlegg, treningssenter, skiløyper og turstier. På motsatt side av Hyttelva ligger det tradisjonelle boligområdet Øra.

Tomta hvor leilighetene er oppført, var det første private industriområdet på Røros etter Kobberverket. Her ble det bygget både mølle, sagbruk, og et lite elektrisitetsverk. Det hele drevet

av vann som løp i en kanal gravd ut fra Hyttelva lenger opp. Det var Engzelius som først satte igang med de ulike bedriftene. Deler av eiendommen ble senere solgt til Lars Skancke som igjen solgte til Røros Mineralvannfabrikk i 1963. To av de gamle bygningene på tomta er forøvrig tatt ned, merket og lagret på Rørosmuseet (Kilde: Fjell-Ljom).

Adkomst

Se kart på www.finn.no.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i to etasjer. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med trebord. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Innhold

Leilighet i firemannsbolig

1. etasje:

Stue, kjøkken, to soverom og bad.

Bodrom ved inngangsdør.

I tillegg er det parkeringsplass og bodrom tilhørende boligen i et annet bygg på eiendommen. Parkeringsplassen er etablert i et felles garasjerom med 4 enheter.

Standard

Forhold som har TG2 i tilstandsrapporten:

- Bad

- Overflater (gulv)

Standard:

Stue/kjøkken:

Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.

Glassplate på vegg bak platetopp. Malt overflate i himling. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte i tilknytning ventilasjonsaggregat over stekesonen.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjøl/fryseskap. Utgang til terrasse.

Soverom 1:

Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Bod:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bereder, stoppekran, vannmåler, rørfordelingsskap og sikringsskap

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap/polisenummer

Storebrand - 9395580

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

Energi

Oppvarming
Elektrisitet og balansert ventilasjon.

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 390 000

Kommunale avgifter
Kr 14 519

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. -565,-
- Eiendomsskatt: Kr. 10 147,-
- Feiing: Kr. 284,75,-
- Renovasjon: Kr. 3 962,-
- Vann: Kr. 691,-

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 921 070

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 684 278

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.

Boenheten

Eierbrøk
75/905

Felleskostnader inkluderer
Byggforsikring, TV/Bredbånd, brøyting og diverse drift.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2146

Andel fellesformue
Kr 20 553

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Hyttelva

Organisasjonsnummer
914800633

Vedtekter/husordensregler
Fremleie er tillatt. Se for øvrig vedtektene.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det foretas årlig filterbyte på balansert ventilasjon. Kostnad for dette var kr. 863,- i 2024.

Leder i sameiet

Leder i sameiet
Inger-lise Fremstad Strickert

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 133, bruksnummer 452, seksjonsnummer 9 i Røros kommune.

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

5025/133/452/9:
21.06.2005 - Dokumentnr: 2590 - Elektriske kraftlinjer
Nettstasjon
Rettighetshaver RØROS ELEKTRISITETSVERK AS
Overført fra: Knr:5025 Gnr:133 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2014 - Dokumentnr: 1118325 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/905

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.02.2015.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsformål iht. reguleringsplan for Tollef Bredals veg 3. Planen er vedlagt i salgsoppgaven.

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 konsesjon

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

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
84 750 (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))

86 100 (Omkostninger totalt)
97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 489 800 (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 86 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.09.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250049

Selger 1 navn

Kjersti Solli

Gateadresse

Tollef Bredals vei 2B

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Stein Solli

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250049

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Solli	eee7f859b2bd29080635 051fc15540960e9ad306	04.09.2025 04:05:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tollef Bredals vei 2B 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i firemannsbolig
Byggeår: 2015
BRA: 72 m²
BRA-i: 68 m²



Samlet vurdering



GNR: 133 BNR: 452 SNR: 9

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Tollef Bredals vei 2B
7374 Røros

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 befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35367
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Det blir registrert flere fliser som vipper opp i fremkant inn mot 3 av veggene i rommet, samt at de har mistet vedheft. Flisene i områdene mot flisene som vipper har stedvis noe bom (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget). Ikke kjent hvorfor dette har oppstått, men en mulig årsak er veggens belastning og at fundamenter har satt seg i ettertid av byggeåret.

TG 2 på grunn av fliser som vipper og har bom.

Anbefalte tiltak overflater

-Det må foretas utbedring av fliser som vipper og er løse, eller som holder på å løsne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Utførelsen av membran i sluket er usikker. Det blir ikke registrert at membranen er ført under klemringen, samt at det er en del flislim i sluket som hindrer inspeksjon av eventuell annen utførelse. Nærmere påvisning må foretas.
-Med bakgrunn i nevnte fliser som vipper ved vegger, er det ikke utelukket at membranen kan være skadet i disse områdene. Nærmere påvisning må foretas ved utbedring av flisene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må foretas nærmere undersøkelse av membran i sluket for å påvise utførelsen og eventuelt lukke avviket. Eventuell manglende eller utett utførelse av membran ved klemring i sluk kan medføre lekkasjer. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i omkringliggende område. Selv om det er støpt betong på grunnen, så er det viktig at slike overganger holdes tette.
-Det må foretas nærmere undersøkelser ved fliser som vipper/har løsnet. Utbedringer må til om det skulle vise seg at det er skader her.

Øvrig: Overflater (gulv)

Oppsummering

-Gulvet i soverommet ved badet har et område med flisete/slitt parkett. Årsaken kan ifølge kontaktperson være at det er brukt kontorstol her.

TG 2 på grunn av flisete/slitt parkett i det ene soverommet.

Anbefalte tiltak

-Slitt parkett i soverommet må utbedres for å lukke avviket. Det er godt merkbart hvor i rommet dette foreligger.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ingen adkomst til taket ved befaringen, slik at eventuell adkomst for feier ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å undersøke takutstyr nærmere. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 3.9.2025	Rapportdato 11.9.2025
----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:Stein Solli

Tilstede ved inspeksjon:Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Utfylt av datter Kjersti Solli iht. fullmakt. Egenerklæring er gjennomgått, men den inneholder ingen informasjon om boligen.

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:

-Taket er kun besiktiget fra bakken på grunn av manglende stige. Inspeksjonen av tekking, konstruksjon og pipe er derfor begrenset.
-Oppdraget er et salg via fullmektig, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse:Tollef Bredals vei 2B, 7374 Røros

Kommunenr:5025

Gårdsnr:133

Bruksnr:452

Festenr:

Seksjonsnr:9

Andelsnr:

Leilighetsnr:H0102

Byggeår:2015 - Kilde: Ferdigattest datert 2015.

Boligtype:Leilighet i firemannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i to etasjer. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med trebord. Vinduer er med 2-lags og 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 byggteknisk 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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	72	68	4	0	8
Bod i fellesareal	5	0	5	0	0
Totalt m²	77	68	9	0	8

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)
U. etasje	72	68	4	0	8
Totalt m²	72	68	4	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	72	68	4	BRA-i: 2 soverom, bad, stue/kjøkken.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	72	68	4		

Bygning: Bod i fellesareal

38

Supertakst

Tollef Bredals vei 2B, 7374 Røros

6 av 20

Supertakst

Tollef Bredals vei 2B, 7374 Røros

7 av 20

39

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

-Parkeringsplass og bodrom tilhørende boligen ligger i 1. etasje i et annet bygg på eiendommen. Parkeringsplassen er etablert i et felles garasjerom med 4 enheter og har et areal på ca. 17m2 (ikke BRA).

-Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Slike arealer tas heller ikke med som S-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Terrenget er med naturtomt og asfalt, og har godt fall ut. Takvann ledes i rørsystem under bakken. Eventuell annen drenering er ikke kjent.	
TG 0 er satt med bakgrunn i terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelvvavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det er noen riss i noen fibersementplater, men disse vurderes ikke som vesentlige. Ingen andre unormale forhold registreres.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er en impregnert treplatting på bakken ut fra stue/kjøkken.	
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

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. -Malt balkongdør med 3-lags glass. -Malt inngangsdør med sidefelt av enkelt glass. Det er brann- og lydklassifisering på disse. -Innvendig er det malte glatte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Inngangsdøren tar i karm. Det er 2 skruehull i topp av døren som gjerne kan flikkes over. Ikke registrert andre unormale forhold.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende og stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Oppsummering av yttervegger	TG-1
-Det kan være hensiktsmessig å planlegge en overflatebehandling av fasader i årene som kommer. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Det er delvis skjulte takrenner/nedløp. Nedløpsrør/rørdeler registreres å være av plast og lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-Renner er ikke kontrollert da de er skjulte. Det vurderes at de har god gjenværende restlevetid.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er oppført av et sperretak som har luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold ved kontroll fra bakkenivå.	

6.8 Taktekking

Type tekteking	Tretak
Taket er tekket med trebord. Under dette er det et undertak av ukjent materiale.	
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

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
-Det er ingen adkomst til taket ved befaringen, slik at eventuell adkomst for feier ikke er kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å undersøke takutstyr nærmere. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Det ble målt med laser i stue/kjøkken og 1 av soverommene uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er en elementpipe i boligen. Ildsted er ikke tilkoblet, og det er isolert sotluke i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er glassplate på vegg bak komfy.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Denne er i sammenheng med ventilasjonsaggregatet i boligen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ferdigattest er datert 26-02-2015.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan utføres via andre installasjoner med avløp. 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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rørskap og stoppekran er plassert i boden. Det er offentlig vannforsyning.	
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
Oppsummering av vannledninger	
-Det er etablert avrenning fra rørskap inn til bad, samt elektrisk lekkasjedeteksjon på gulvet i boden. Det registreres ingen unormale forhold.	
TG-1	

6.16 Elektrisk

[illegible]

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det er vanskelig å påvise om det er utført noen arbeider etter byggeår.	
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, stikkkontakter, 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-1

- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- Samsvarserklæring for anlegget i bygningen er blitt fremlagt ved et annet oppdrag. Anlegget ble installert av Røros E-verk. Samsvarserklæring er datert 06-10-2014.

- Boligen selges med fullmakt, slik at eventuelle spørsmål om anlegget ikke kan besvares på tifredsstillende vis.

TG 1 er satt med bakgrunn i at samsvarserklæring på kjent arbeid foreligger, samt at den forenklede kontrollen ikke viste noen avvik.

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Boligen har vannbåren gulvvarme oppfyrt av elkjel plassert i boden.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Varmtvannsbereeder

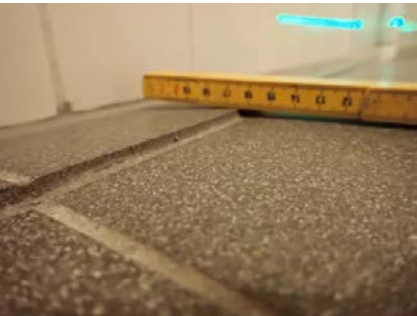
Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2014	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-1
Bereeder på 200 liter plassert i boden. Det er elektrisk lekkasjedeteksjon på gulvet.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er etablert i stue/kjøkken, over kjøkkenviften.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent om det har vært service utover vanlig filterskifte.	
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
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.20 Våtrom: Bad



Fliser som vipper og har løsnet.

Overflate

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



Oversiktsbilde, sluk.



Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. -Det blir registrert flere fliser som vipper opp i fremkant inn mot 3 av veggene i rommet, samt at de har mistet vedheft. Flisene i områdene mot flisene som vipper har stedvis noe bom (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget). Ikke kjent hvorfor dette har oppstått, men en mulig årsak er veggenes belastning og at fundamenter har satt seg i ettertid av byggeåret.	
TG 2 på grunn av fliser som vipper og har bom.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Det må foretas utbedring av fliser som vipper og er løse, eller som holder på å løsne.	

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?	Ja
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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Utførelsen av membran i sluket er usikker. Det blir ikke registrert at membranen er ført under klemringen, samt at det er en del flislim i sluket som hindrer inspeksjon av eventuell annen utførelse. Nærmere påvisning må foretas. -Med bakgrunn i nevnte fliser som vipper ved vegger, er det ikke utelukket at membranen kan være skadet i disse områdene. Nærmere påvisning må foretas ved utbedring av flisene.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Det må foretas nærmere undersøkelse av membran i sluket for å påvise utførelsen og eventuelt lukke avviket. Eventuell manglende eller utett utførelse av membran ved klemring i sluk kan medføre lekkasjer. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i omkringliggende områder. Selv om det er støpt betong på grunnen, så er det viktig at slike overganger holdes tette. -Det må foretas nærmere undersøkelser ved fliser som vipper/har løsnet. Utbedringer må til om det skulle vise seg at det er skader her.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd systerne, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

6.21 Øvrig: Overflater (gulv)

Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det er etablert drensåpning mot gulv som vil synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult systerne. Ingen unormale forhold registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk balansert avtrekk. Det er tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. 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. -Det bemerkes likevel at det kan foreligge avvik ved membranen i sluket. Dette må undersøkes nærmere.	

Beskrivelse	
Boligen har parkettgulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Gulvet i soverommet ved badet har et område med flisete/sliitt parkett. Årsaken kan ifølge kontaktperson være at det er brukt kontorstol her.	
TG 2 på grunn av flisete/sliitt parkett i det ene soverommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Slitt parkett i soverommet må utbedres for å lukke avviket. Det er godt merkbart hvor i rommet dette foreligger.

-Slitt parkett i soverommet må utbedres for å lukke avviket. Det er godt merkbart hvor i rommet dette foreligger.

6.22 Kryptkjeller

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Støttemur

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Rom under terreng

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Toalettrom

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Trapp

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Varmesentral

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

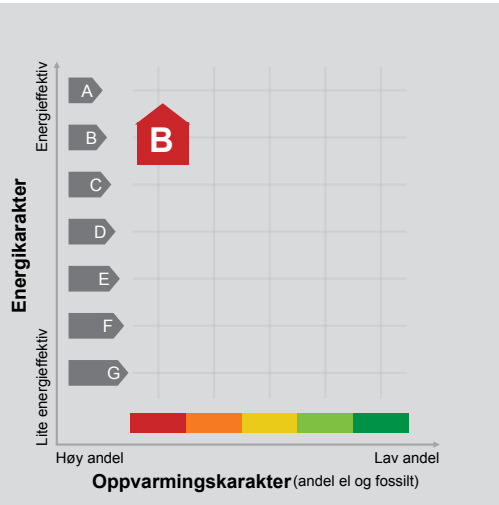
Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Notater

ENERGIATTEST



Adresse	Tollef Bredals vei 2B
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	452
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300376243
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-165670
Dato	08.09.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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
Byggear	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

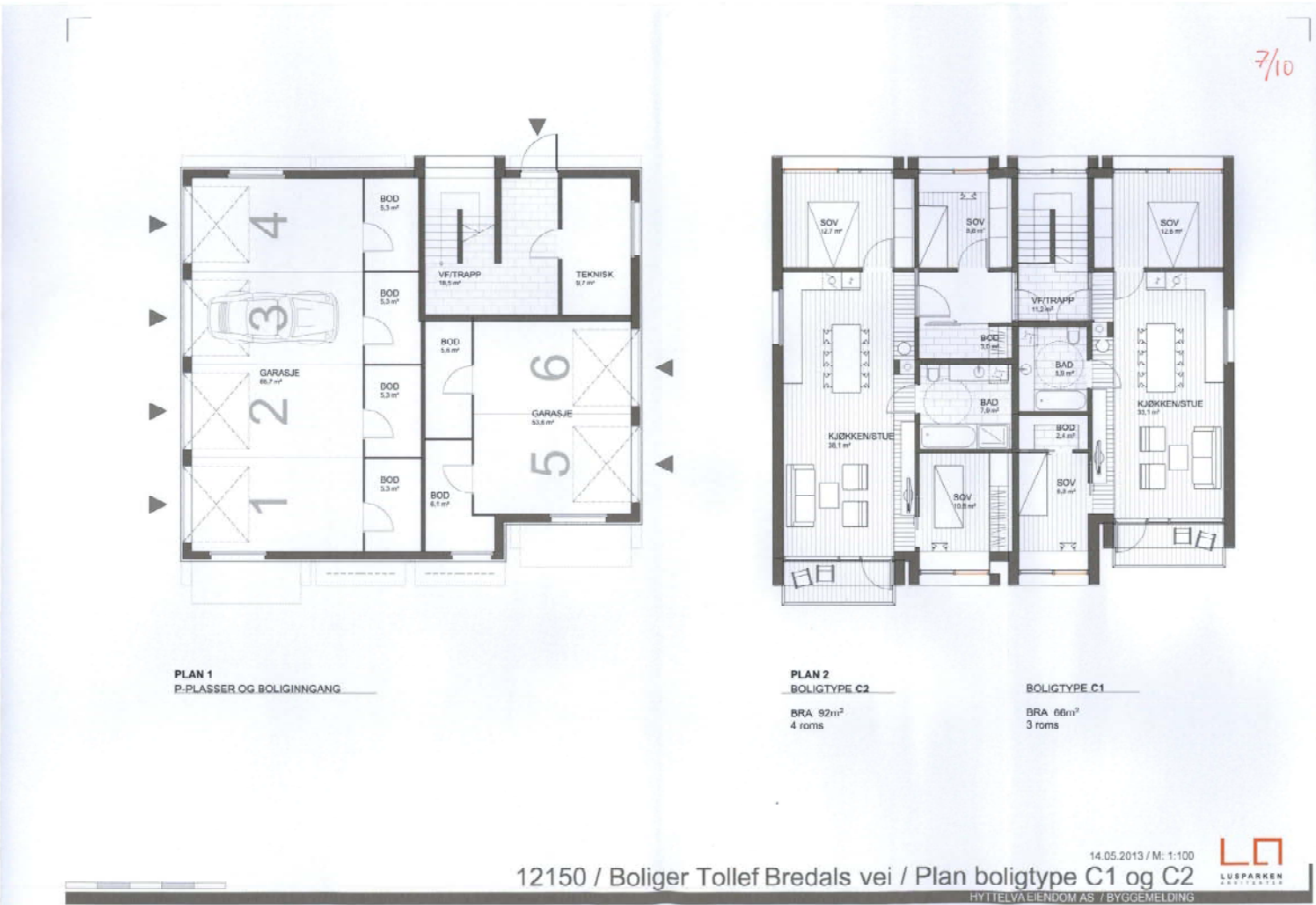
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





RØROS KOMMUNE

Plan, drift og landbruk

Lusparken arkitekter as
Brattørgata 5

7010 TRONDHEIM

Røros, 26.02.2015

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
13/963-16	1596/15	GID 133/396 L42 &18	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 10.2.2015, mottatt 13.2.2015.

Gjelder: Nybygg - boliger og garasjer (1225m²).
Byggested: Tollef Bredals vei 3, 7374 Røros.
Planstatus: Detaljert reguleringsplan for Tollef Bredals vei 3.
Bygningsnr.: 300376241 (A1), 300376242 (A2), 300376243 (D), 300376246 (B),
300376247 (C).

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 45/15.

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

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

Sameiet Hyttelva v/ Inger Lise Fremstad Strickert
Tollef Bredals vei 2
7374 Røros

Vår referanse: 1705250049 Vår saksbehandler: Tommy Nyrud Telefon: 984 05 032 Vår dato: 25.08.2025

Megleropplysninger på Tollef Bredals vei 2B - gnr. 133, bnr. 452, snr. 9 (Ideell andel 1/1) i Røros kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn: Stein Solli Adresse: Tollef Bredals vei 2B, 7374 Røros Fødselsdato: 23.10.1930

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

Navn på		Sameiet Hyttelva			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	J.L.F. Strickert	90960613	ISTRICKE@BOROS.NET		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	133	452	1-12	5025	
Sameiets org.nr:	914800633		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisennr.			
		Storebrand 9395580			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisennr.	
		?			
Parkering og garasje					
Medfølger det p-garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
				4	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		selges av Solli			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	
				Beløp kr 4000,- + forbruk	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
				Bør avtales i 2B	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
				se vedlegg	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
Bet. f.o.m.:					
1					
2					
Betalers sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☐ 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 0,-			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
3/4 24				Kr 246438,-	Kr 20553,-
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2146,-	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
				Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
20 i mnd		TV + bredbånd avtale Neas utbedrig forsikring, bregting tur- ikke-farm			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato	
Poster til skattemeldingen		Tredjepartsopplysninger til skatteetaten			
Seksjonens renteinntekter kr:		6603,-		Seksjonens renteutgifter kr:	
				16921,-	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
		Bytte billet årlig		863-(2024) 4280 15 23301	

ÅRSMØTE SAMEIET HYTTELVA 2023 - PROTOKOLL

ORG.NR 914800633

MØTETIDSPUNKT: 11.03.24 - elektronisk gjennomført.

SAKSLISTE

1. Innkalling
2. Valg av møteleder og sekretær - samt to underskrivere til årsmøteprotokoll
3. Årsberetning for 2023
4. Regnskap for 2023
5. Budsjett for 2024
6. Valg av nytt styre
7. Fastsetting av husleie- fordeling av fellesutgifter
8. Eventuelt

Til stede: 12 sameiere -alle

Sak 1-INNKALLING

Årsmøtets behandling:

Innstilling:
Innkalling godkjennes.

Vedtak: Innkalling enstemmig godkjent.

Sak 2-Valg av møteleder og sekretær- samt to underskrivere til årsmøteprotokoll.

Årsmøtets vedtak:
Innstilling:

Møteleder: Inger-Lise Fremstad Strickert
Sekretær: Lars Frisvold

Underskrivere protokoll: Ola Sandnes og Jenny Krokan

Vedtak: Fremlagt innstilling enstemmig vedtatt.

Sak 3 -ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets behandling:
Fremlagt årsberetning for 2023 foreslås vedtatt. Enstemmig vedtatt av styret.

Årsmøtets Behandling:

Innstilling:
Fremlagt årsberetning for 2023 vedtas.

Vedtak: Fremlagt årsberetning for 2023 enstemmig vedtatt.

Sak 4- REGNSKAP FOR 2023

Styrets behandling:
Fremlagt regnskap for 2023 foreslås vedtatt.

Årsmøtets behandling:

Innstilling:
Fremlagt regnskap for 2023 vedtas.

Vedtak: Fremlagt regnskap for 2023 enstemmig vedtatt.

Sak 5 -BUDSJETT FOR 2024

Styrets behandling:
Fremlagt forslag til budsjett for 2024 tilrås vedtatt.

Årsmøtets behandling:

Innstilling:
Fremlagt budsjettforslag for 2024 vedtas.

Vedtak: Fremlagt budsjett forslag for 2024 enstemmig vedtatt.

Sak 6 -VALG AV NYTT STYRE for 2024

Alle styrerepresentanter står på valg.

Styrets behandling:

Styret vil forelå nytt styre slik:

Inger-Lise Fremstad Strickert, leder for to år

Lars Frisvold, kasserer for ett år

Mari Sørensen, styremedlem for ett år

Per Olav Skolmli, styremedlem for to år.

Årsmøtets behandling:

Innstilling:

Nytt styre blir:

Inger-Lise Fremstad Strickert, leder for to år

Lars Frisvold, kasserer for ett år

Mari Sørensen, styremedlem for ett år

Per Olav Skolmli, styremedlem for to år.

Vedtak: Fremlagt forslag til nytt styret for 2024 enstemmig vedtatt.

Sak 7 -FASTSETTING AV NY HUSLEIE/FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Det foreligger forslag til ny fastsetting av husleie/fordeling av fellesutgifter.

Forslag:

Husleia økes med kr 3,- pr.m2 med virkning fra og med mars 2024.

Styret viser til egen fordelingsoversikt som følger vedlagt til saka.

Styrets behandling:

Styret vil tilrå at løpende husleie/fordeling av fellesutgifter i sameiet økes med

kr. 3,- pr m2 med virkningstidspunkt fra og med mars 2024.

Det vises til egen fordelingsoversikt.

Årsmøtets behandling:

Innstilling:

Styret vil tilrå at løpende husleie/fordeling av fellesutgifter i sameiet økes med

kr. 3,- pr. m2 med virkningstidspunkt fra og med mars 2024

Det vises til egen fordelingsoversikt.

Vedtak: Fremlagt forslag til ny husleie/fordeling av fellesutgifter enstemmig vedtatt.

Sak 8- Eventuelt.

Ingen saker mottatt innen fristen.

For styret 11 /3 - 2024



Inger- Lise Fremstad Strickert, leder
(sign)

PROTOKOLLUNDERSKRIFTER:

dato: 11/3- 2024

OLA SANDNES
(sign)



JENNY KROKAN
(sign)



INFORMASJON TIL BEBOERE:		REVIDERT AV STYRET 18.10.24
HYTTELVA SAMEIE		
1.0 INNLEDNING		
Hyttelva sameie er et boligsameie. Dette er en eiendomsform hvor du som seksjonseier har en sameieandel med enerett til eierseksjon og eventuelt tilleggsdel, (carport, garasje, bod, og altan) mens resten er i sameie mellom eierne. Hver selveierenhet kalles en eierseksjon. Dette kommer til uttrykk ved at vi har kjøpt en selveierleilighet. Resten kalles fellesareal. Fellesareal er bl.a. inngang og trappeoppgang i 2 B, C, D og E. Det er den eksklusive bruksretten som kjennetegner selveierleiligheten og tilleggsdel. Eier har rett til salg, bortleie og pantsettelse så langt slike transaksjoner ikke er i strid med vedtektene eller gjeldende lover. Eierseksjonsloven regulerer forholdene i et eierseksjons sameie.		
1.1 VEDTEKTER		
Sameiets årsmøte har vedtatt egne vedtekter. Vedtekt er et navn som brukes på dokumenter som bestemmer hvordan sameiet vårt skal drives. Vedtektene spesifiserer bl. annet hvordan sameiet er organisert, opprettelse av styre og hvordan maktfordelingen i sameiet skal utøves. Formål og andre viktige forhold er definert og nedfelt i våre vedtekter. Vedtektene for Hyttelva sameie er vedlagt.		
1.2 STYRINGSORGANER		
Sameie møtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameie møte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameie møte kan holdes dersom leder eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det. Styret velges av og blant sameierne i sameie møte og styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Styrets leder velges av sameie møtet. Styret 2024 består av 4 personer.		
1		vedlegg 1

INFORMASJON TIL BEBOERE:		REVIDERT AV STYRET 18.10.24
1.3 SAMEIEBRØK		
Sameiebrøken er fordelt etter angitt BRA. (bruttoareal) Dette er nærmere beskrevet i vedtektene § 3-3		
1.4 FASTSETTING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER		
Fellesutgiftene skal i første rekke dekke følgende utgifter: • Snømåking/strøing fellesareal • Forretningsførsel for sameiet. • Bygg forsikring, men ikke innbo. • TV grunnpakke og Bredbånd 100/100 Mbps • Strøm fellesareal • Avsetning til fremtidig vedlikehold • Andre utgifter etter styrets nærmere bestemmelse Styret har vedtatt at vi skal innkreve en månedlig husleie på kr. 29,- pr. m2, beregnet ut ifra antall m2 boareal hver enkelt disponerer. Sats gjeldene fra mars 2024. Satsen i 2014 var kr. 23,- pr.m2. Det har vært foretatt 2 økninger. Erfaringer så langt er at fastsatt husleie dekker faste løpende driftsutgifter. Husleia er imidlertid for lavt satt for å kunne spare opp til et vesentlig større vedlikeholdsfond.		
1.5 LÅNEOPPTAK I SAMEIET		
I motsetning til borettslag har ikke sameier noe felles eiendom å pantsette. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at sameierne kun hefter etter sin sameiebrøk. <i>En kreditor som ikke får dekket sitt krav, vil måtte gå på hver og en sameier og kreve vedkommende for sin andel av felles gjeld.</i> Dette kan forståelig nok bety problemer dersom seksjonseier ikke kan dekke sin andel. Det vil derfor være viktig for sameiet at seksjonseierne innbetaler et månedlig beløp i fellesutgifter som til enhver tid er nødvendig for å ta hånd om tilstrekkelig vedlikehold av bygningene. Et vedlikeholdsfond i sameiet må derfor på sikt være en sentral målsetning å få bygget opp. Fondets størrelse må kunne dekke f.eks. helhetlig beis av bygningsmassen eller annet større vedlikeholdsoppdrag.		
2		

REVIDERT AV STYRET
18.10.24

INFORMASJON TIL BEBOERE:

1.6 EIER OVERSIKT GARASJER/CARPORTER/El-bil ANLEGG

Eieroversikten over garasjer og carporter er som følger:

Garasjer:	Carport:	El-bil anlegg:
Strickert		
Brean		
Frisvold		Frisvold
Thorell		
Skolmli		Skolmli
Sandnes		
Solli		
	Nyrønning	
	Brean	
		Bjergen

Eiere som ikke disponerer egen kjøpt carport eller garasje kan ikke benytte gjesteparkering som fast parkeringsplass. Disse eiere må løse sitt parkeringsbehov på det åpne marked.

Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt å lade Elbiler utenom ladestasjonene våre.

1.7 PRAKTISK ASVARSFORDELING MELLOM BEBOER OG SAMEIE

Som omtalt under kap.1.0 Innledning, fremgår det at boligsameie er en eiendomsform hvor du som seksjonseier har en sameier andel med enerett til eierseksjon og tilleggsdel.

Tilleggsdel hos oss er carport, garasje, bod og altan.
Juridisk sett defineres altså alt uteområde utenfor altan som felleseie.

Ut ifra dette prinsippet har vårt sameie i møte vedtatt en nærmere beskrivelse av hva den enkelte beboer skal ha ansvar for, og hva som skal defineres som sameiets ansvar å ivareta.

vedlegg 2

Det er utarbeidet en huskeliste/års hjul for diverse som eier selv må utføre i sin leilighet. Bl.a. nytte av batteri på termostater, ringeklokke og brannvarsler.
Benytt vedlegg for egne notater av batteribytter.

vedlegg 2 B

REVIDERT AV STYRET
18.10.24

INFORMASJON TIL BEBOERE:

1.8 GJESTEPARKERING

For å forhindre en uønsket parkering av biler på gårdsplass og i veiter, har styret i egen sak bestemt at sameiet skal ha en parkerings struktur som lar seg styre og kontrollere. Det er særlig under høytider og større begivenheter her på Røros at dette kan være spesielt viktig.
Gjesteparkering er forbeholdt besøkende til eier av leilighet i sameiet Hyttelva.

1.9 INNGÅTTE AVTALER

BOLIGFORSIKRING

Hyttelva sameie har forsikret sin boligmasse gjennom Storebrand Forsikring. Avtalen gjelder fra mars 2024. Avtalen må reforhandles/fornyes hvert år. Premiebeløp utgjør i 2024 kr. 30162,-
Avtalen gjelder for alle bygg, unntatt innboforsikring som hver enkelt beboer må løse på egen hånd.

Dekningsomfang:
Hoved dekningen er knyttet til brann, vann- og innbrudds skader. Ansvar som huseier og husleietap dekkes i henhold til bestemmelsene i vilkårene for huseierforsikring.
Herav naturskader.

REN RØROS AKSESS AS (tidl. Digital)

TV& strømming med bredbånd er en fellesavtale som er inngått mellom Sameiet og Ren Røros Aksess AS.
Avtalen gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV-signal med leie boks og bredbånd 100/100 Mbps
Alle leiligheter har en Telia-boks (TV boks) og et bredbåndsmodem inkludert i sin leilighet.
Begge enheter skal følge leiligheten ved salg. Ved behov for flere bokser eller høyere bredbånd hastighet må beboer selv bestille og koste det.

LADLEANLEGG FOR EL-BIL

Sameiet Hyttelva investerte i 3 ladestasjoner for El-bil i 2022. Ladestasjonene er oppsatt på vegg mot KIWI-bygg ved 2 B bygget.
For å benytte seg av dette må man kjøpe seg inn.
Kontakt styret ved kasserer for innmelding.

SERVICE- OG SKIFTING AV VENTILASJONSFILTER

Det er inngått avtale om årlig service og funksjonskontroll av våre ventilasjonsanlegg. Dette er en trygghet for oss alle.
Avtale til og med 2024 er inngått med Ing. Arne Myran.

4

71

Kostnad i 2024 var Kr. 862,50,-pr. leilighet.
Avtalen forutsetter at alle leilighetene tas samtidig 1 gang pr. år.
Alle leiligheter er pålagt at dette skal gjøres 1 gang pr. år p.g.a sikkerhet.
Årlig kostnad dekkes av den enkelte leilighetseier etter fordeling av totalkostnad.

BRØYTING

Hoved brøyting av gårdsplass og de største områder blir ivaretatt av Skotts maskin AS.

På grunn av tungt og stort utstyr kan ikke brøyting av de minste veitene bli foretatt av Skotts maskin AS. Dette blir foreløpig ivaretatt av oss som benytter disse områdene mest.
Når dette frivillige arbeidet opphører, må Sameiet overta dette driftsansvaret fullt ut.
J.fr sameiets juridiske ansvar for alt uteområde.

VARMEKABLER TAK/TAKRENNER

Sameiet har etter montert varmekabler på tak/takrenner og forlenget kabel i sluk i gårdsrommet. Styret har ansvar for av og påkobling etter årstid.

ANNET

Sameiet har ikke ansatt vaktmesterbistand.

I nåværende økonomiske situasjon har vi heller ikke mulighet til å finansiere dette.
Dette innebærer at vi som beboere etter beste evne må trå til med dugnadshjelp formalisert gjennom egne lister eller ved instruks av «ymse» slag.
Vi får håpe at dette blir godt mottatt og at vi ser det positive i at vi bistår med praktisk hjelp i sameiet.

Utgiftsdekning av strømutgifter i trappeoppganger inkl. gang, garasje og boder blir i dag dekket av sameiet.
I boder tilknyttet spesifikt den enkelte leilighet er strømutgifter koblet til leiligheten. Dette gjelder de boder hvor bl. annet varmtvannsbereder og modem er montert.
De av oss som verken har garasje eller carport har fått tildelt en større bod.
Bruk av strøm i fellesarealene av den enkelte beboer til frysere o.l., motorvarmere og annet lade utstyr, må klareres med styret. Vilkår for slik bruk avtales.

- Sykkelstativ til høyre foran 2 B bygget kan benyttes av alle i sommerhalvåret.

BRANNVERN

Se brannvern instruks.

Vedlegg 3

RO OG ORDEN

Vi bor alle tett sammen og det vil derfor være behov for at vi alle viser hensyn, særlig på sen kveld og natt.
Da vi har oppdaget at det er svært lytt i trappeoppgangene har styret bestemt at hver enkelt må ta hensyn til dette etter kl. 23.00.
Dette gjelder spesielt i 2B-bygget.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hyttelva under gnr. 133 bnr. 452 i 1640 Røros kommune

KAP. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er «Sameiet Hyttelva» som er et boligsameie.Eiendommem utgjør til sammen 13 eierseksjoner under gnr 133 bnr 452 i 1640 Røros kommune, adresse Tollef Bredalsv 3, 7374 Røros.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet samt å ivareta saker av felles interesse for sameierne.

Sameiet består av til sammen 13 – tretten – eierseksjoner hvorav s.nr. 1 – 12 er boligseksjoner og seksjon nr. 13 er en samleseksjon for alle 7 stk innvendige garasjer,2 carporter og de boder som er tilknyttet disse.Hver innvendig garasjeplass med inntil liggende bod utgjør etter dette 1/8 av s.nr.13, hver carport utgjør hver 0,5/8 .Mht råderett over garasje og bod tilknyttet samme,også 5 stk. innvendige boder og 2 stk. utvendige carporter så vises det til kap. 2 nedenfor.

KAP . 2. RÅDERETT

§ 2-1 Rådighet

Hver sameier har full disposisjonsrett over sin seksjon og eventuell tilleggsdel,herunder rett til salg,bortleie og pantsettelse.Dette gjelder så langt slike transaksjoner ikke er i strid med vedtektene og gjeldende lover.

Hver sameier har bruksrett til alt utvendig areale,som fullt ut er fellesareale.I tillegg har hver sameier adgang med bruksrett til evt felles teknisk rom med mindre annet bestemmes av sameiets styre.Ut over dette tilligger det fellesareale mht vindfang og trappeoppgang for s.nr. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, dog slik at areale i plan 2 er særareale for de seksjoner som ligger i dette plan.

Tilknyttet sameiet ligger det 7 stk. innvendige garasjeplasser med inntil liggende boder og 2 stk. utvendige carporter som er seksjonert samlet under s.nr. 13. Aktuelle garasjeplasser med boder kan alene selges internt og da til eiere av seksjon (er) som ikke før har garasjeplass (er) med tilliggende bod.Aktuelle carporter kan også alene selges internt,og da til eiere av seksjon(er) som ikke før har garasjeplass/carport.

På eiendommen er oppført 5 stk. innvendige boder,boder som enkeltvis disponeres i tilknytning til boligseksjon i sameiet som ikke har innvendig garasjeplass med tilknyttet bod etter styrets nærmere bestemmelse.

§ 2 -2 Legalpant for fellesutgifter

De andre sameierne har panterett i seksjonen for fellesutgifter og andre krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) jfr. Eierseksjonsloven § 25.

KAP. 3. SAMEIEMØTET

§ 3 – 1 Ordinært sameiemøte – mandat og innkalling.

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.Styret i sameiet skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiemøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiemøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden,herunder forslag som skal behandles på møtet.Med innkallingen skal også følge regnskap og årsberetning.

§ 3 – 2 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når leder finner det nødvendig,eller når minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Leder innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiemøtet innkalles med en frist på 3 dager.Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3 – 3 Sameiebrøk,stemmerett,fullmakt.

Sameiebrøken er fordelt etter angitt BRA,dette beskrevet slik :

1	s.nr. 1	64/1092	(A1)	7.	s.nr. 7	64/1092	(C1)
2	s.nr. 2	93/1092	(A2)	8.	s.nr. 8	88/1092	(C2)
3	s.nr. 3	73/1092	(B1)	9.	s.nr. 9	74/1092	(D1)
4	s.nr. 4	68/1092	(B2)	10.s.nr.10	69/1092	(D2)	
5	s.nr. 5	73/1092	(B3)	11.s.nr.11	88/1092	(D3)	
6	s.nr. 6	68/1092	(B4)	12.s.nr.12	69/1092	(D4)	
				13.s.nr.13	201/1092	(inkl 2 carporter 33 m2)	

På sameiemøtet har hver boligseksjon en stemme, dvs. ikke stemmerett etter sameiebrøken.Sameierene har rett til å møte ved fullmektig.Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

§ 3 -4 Stemmeregler

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller i disse vedtekter så treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt med grunnlag i § 3 – 3 ovenfor.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 30,31 og 32.

§ 3 – 5 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles :

- 1) Årsberetning fra styret
- 2) Årsregnskap fra styret
- 3) Budsjett
- 4) Valg
- 5) Andre saker som nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiemøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet.Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiemøtet.Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

KAP. 4 STYRET

§ 4 – 1 Styret,sammensetning

Styret velges av og blant sameierne i sameiemøte og styret skal bestå av minst 3 medlemmer.Styrets leder velges av sameiemøtet,ellers konstituerer styret seg selv mht. ansvars og oppgavefordeling.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år.Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameieårsmøtet i det år tjenestetiden utløper.Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4 – 2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder.Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ellers stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov,vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet.

Styret skal sørge for engasjement av forretningsfører.I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styret i fellesskap.Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal påse at eiendommen til enhver tid er byggforsikret.Hver seksjonseier er ansvarlig for innboforsikring for sin seksjon.

Styret fastsetter fellesutgifter.Fellesutgifter er beregnet å dekke snømåking,forretningsførsel,byggforsikring (ikke innbo) grunnpakke kabel-tv , basis bredbånd,strøm fellesarealer (garasjer,boder,carporter – mv etter normalt forbruk) og avsetning til fremtidig vedlikehold.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5 – 1 Fordeling av utgifter og vedlikehold

Fellesutgifter knyttet til sameiets drift, f.eks. forretningsførsel for sameiet, evt revisjon,regnskap og organisering av sameiemøter skal fordeles mellom seksjonene iht sameiebrøken som andel fellesutgifter.

Manglende dekning av egen andel av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet v/driftsselskapet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

§ 5 – 2 Husordensregler

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler

§ 5 – 3 Pålegg om salg – fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan de øvrige sameierne pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,kan de øvrige sameierne kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven

§ 5 – 4 Eierseksjonsloven

Utover disse vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

§ 5 – 5 Tiltredelse

Kjøpere av seksjoner tiltrer disse vedtektene ved undertegnelse av kjøpekontrakt for kjøp ev angitt seksjonsandel

Sameiere som overdrar sinseksjon (selger) er forpliktet til å fremlegge gjeldende vedtekter før salg til ny eier

Disse vedtektene gjelder inntil nye/endrede vedtekter er fastsatt iht. eierseksjonslovens regler

Røros , 10.12.2014 , Sameiet Hyttelva under gnr. 133 bnr. 452 i 1640 Røros Kommune

Beboers oppgaver	Sameiets oppgaver
- Vask av innendørs felles arealer Hver enkelt "seksjon" avtaler seg imellom. - Rydding av snø og strøing foran egen inngang. - Bepanting og estetisk utforming av eget ute arealer. -Vedlikehold av egen garasjeplass og egen carport. - Ved feil/reklamasjoner på egen leilighet har den enkelte beboer ansvar for å varsle byggherre/entreprenør.	- Utvendig vedlikehold av bygningsmasse - Vintervedlikehold av utendørs felles arealer (brøyting, strøing etc.) - Sommervedlikehold av utendørs felles arealer (inkl. fellesområde ut mot Hyttelva). - Vaktmestertjenester i fellesarealer (skifte av lyspærer, teknisk vedlikehold av konstruksjoner - trapp etc.).

Oversikt over batteriskift:

	Type batterier, antall pr enhet	Varighet på batteriene	Batteri skiftet når
Termostater	AAA 2 stk	1-2 år. Når batteriene begynner å bli dårlige, vil det komme en pipelyd med jevne mellomrom, og batteriene må da skiftes. Hvis batteriene går helt tomme, vil anlegget gå i nødmodus.	
Ringeklokke	LR6 AA 3 stk	Ca 17 mnd	
Ringeklokke, knapp ute	CR2032 1 stk	Ca 2 år	
Vannstopper for oppvaskmaskin	CR2 3V Lithium 1stk	Brosjyre anbefaler å skifte hvert år.	
Vannstopper i bod med varmtvannstank	Er koblet til strøm og trenger ikke batteriskift		
Brannvarsler-sentral i hver oppgang	9V 1 stk	Lampe lyser grønt når batteriet er i orden. Det blinker når det begynner å bli dårlig. Bør skiftes hvert år. Røykvarslerne i leilighetene er koblet til denne, og er i tillegg seriekoblet. Brannvesenet blir ikke automatisk varslet ved alarm.	

Andre ting å huske på:

Gulvarmeanlegget	Vanntrykket i systemet skal ligge på 0,5-2 bar	Sjekkes og eventuelt etterfylles med vann minst hvert halvår.
Ventilasjonsanlegget	Filter skiftes hvert år, vanligvis i august	Styret bestiller filter og skifte av dette fra ekstern aktør.

Vedlegg 2B

BRANNVERNINSTRUKS

for HYTTELVA SAMEIE - 12 boenheter.

Overordnet ansvar:
Det er Styret ved leder for sameiet har hovedansvar for det brannforebyggende arbeidet i sameiet.
Dette innebærer ansvar for, at det til enhver tid foreligger en oppdatert brannverninstruks - samt at forskriftsmessig ettersyn av bygningsmassen er gjennomført i henhold til lover og bestemmelser.
Det er godkjent brannvegg mellom leiligheter mot Kiwi bygg.

Styret har spesielt ansvar for:
at brannvarslingsanlegg/røykvarslere i fellesarealet blir regelmessig kontrollert. Anbefales gjennomført 1. gang pr. år. (garasjer)
Utsifting av hele anlegget, inkludert anlegg i egne boenheter skal gjennomføres og dokumenteres hvert 10.år. (Byttet mars 2022)
Ellers skal styret påse at beboerne i sameiet har lett og synlig tilgang til oppsatt og vedtatt instruks. (eks. gangparti)
Styret skal hvert 3.år invitere lokalt brannvern til sitt årsmøte for å informere om brannforebyggende tiltak, bruk av slokkeutstyr etc.
(sist v. årsmøte for 2018, den 11.3.2019)

Kostnader.
Kostnader som er knyttet til skifte av røykvarslere - både i fellesareal og leiligheter skal dekkes av sameiet.

Spesielle forhold og ansvar **FOR BEBOER**

Ved brann skal beboer ringe **brann tlf. 110**, lukke alle dører og raskest mulig komme seg ut.

- Lokal oppsamlingsplass skal være parkeringsplass på motsatt side for Sameiet Hyttelva.
- Den enkelte beboer skal sørge for å kontrollere røykvarslere i egen leilighet - minst 1 til 2 ganger pr. år.
- Videre skal den enkelte beboer selv sørge for å kontrollere og vedlikeholde brannslukkingsapparat i egen leilighet. Nå skal være grønn. Snu apparatet på hodet og lytt. Pulveret gir lyd når det beveger seg. Årlig kontroll anbefales. Brannslukkingsapparat anbefales skiftet ut hvert 10.år.

Kostnad
Kjøp av nytt brannslukkingsapparat i egen leilighet dekkes av beboer i leilighet.

De beboere som bor i 2.etg. må sørge for å planlegge alternativ rømningsvei - dersom trappeoppgang ikke er tilgjengelig pga. brann. Brannstige anbefales som rømningsvei for beboere bosatt i 2.etg.
Dekning av utgifter til brannstige, dekkes av den enkelte beboer.

Årsberetning Hyttelva sameie 2023 - stiftet 10.12.14

Styrets sammensetning i 2023 har vært:

Inger-Lise Fremstad Strickert, leder
Lars Frisvold, kasserer
Mari Sørensen, sekretær
Per Olav Skolmli, styremedlem

Styret har behandlet 27 saker og avholdt 4 styremøter i 2023. I tillegg har det vært arbeidet med forberedelser og avklaringer på e-post og mobil. Styret har funnet en god arbeidsform etter at en greiere fordeling av ansvar for oppgaver som bygg, regnskap, og annet ble fordelt i 2022. Leder ønsker å rette en stor takk til resten av styret for godt utført arbeid i 2023.

Sameiet sin største investering i 2023 er boden på fellesareal mot elva. Vi har fått en flott bod for oppbevaring av vårt felles utstyr i sameiet. Veien dit var litt kronglete, med tomtegrensefeil og dialog med Mineralen eiendom og Røros Kommune. Per Olav Skolmli ledet prosjektet, og fant løsninger og riktig regelverk som gagnet alle berørte parter. Røros Bygdeservice var innleid for hjelp med monteringen. Sameiet har signert en avtale om bruk av en meter av Mineralen sin eiendom, og fått en dispensasjon fra kommunen vedr. bruk av areal. Det er signert en avtale med Mineralen Eiendom som gjelder stopp for lossing av varer på vår eiendom som motytelse. Mister vi dispensasjonen opphører også avtalen om lossing. Alt utstyr unntatt høytrykkspyleren kan nå lagres i boden, og plassen foran kan bli en fin og lun kaffeplass for våre beboere. Plenen er ferdig planert og sådd til.

Til informasjon har Sandbakken-brødrene solgt Mineralen Eiendom til Krebreal Eiendom AS v/daglig leder Bjørn Morten Pedersen Brauti. Avtaler er overført den nye eieren. Selskapet har en ansvarlig vaktmester på Røros for å ivareta Kiwi bygg. Sameiet hadde en befaring av alle tak ifh.t adkomst/sikkerhet ved feiing i 2022. Et stort arbeid er foretatt av Johan Kjellmark AS med montering av pipetrapper og feste for takstiger. Prosjektet er en utbedring av manglende ferdigstillelse av byggene. Utbedringen har ikke kostet sameiet noe. Dette takket være, at vi har en byggeteknisk person som Per Olav Skolmli i styret, som kjenner regelverket. El-anlegget som ble montert i 2022 er i bruk og fungerer bra. 3 leiligheter har kjøpt seg inn. Ordningen med filterskift for alle leiligheter gjennom Ing. Myran fungerer godt. Nok et parkeringskilt ut mot bankplassen er satt opp, for å veilede for korrekt parkering uten at parkerte personbiler stenger adkomsten. Sameiet har også investert i skilt ved hvert bygg for lettere synlighet av adressene. Utover dette har styret ingen spesielle saker å informere om. Takk til alle som har bidratt med daglig drift av sameiet.

Hyttelva sameie, 26.02.24

Inger-Lise Fremstad Strickert, leder

(sign)



Røros kommune
Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 25.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	452	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Tollef Bredals vei 2B, 7374 RØROS								

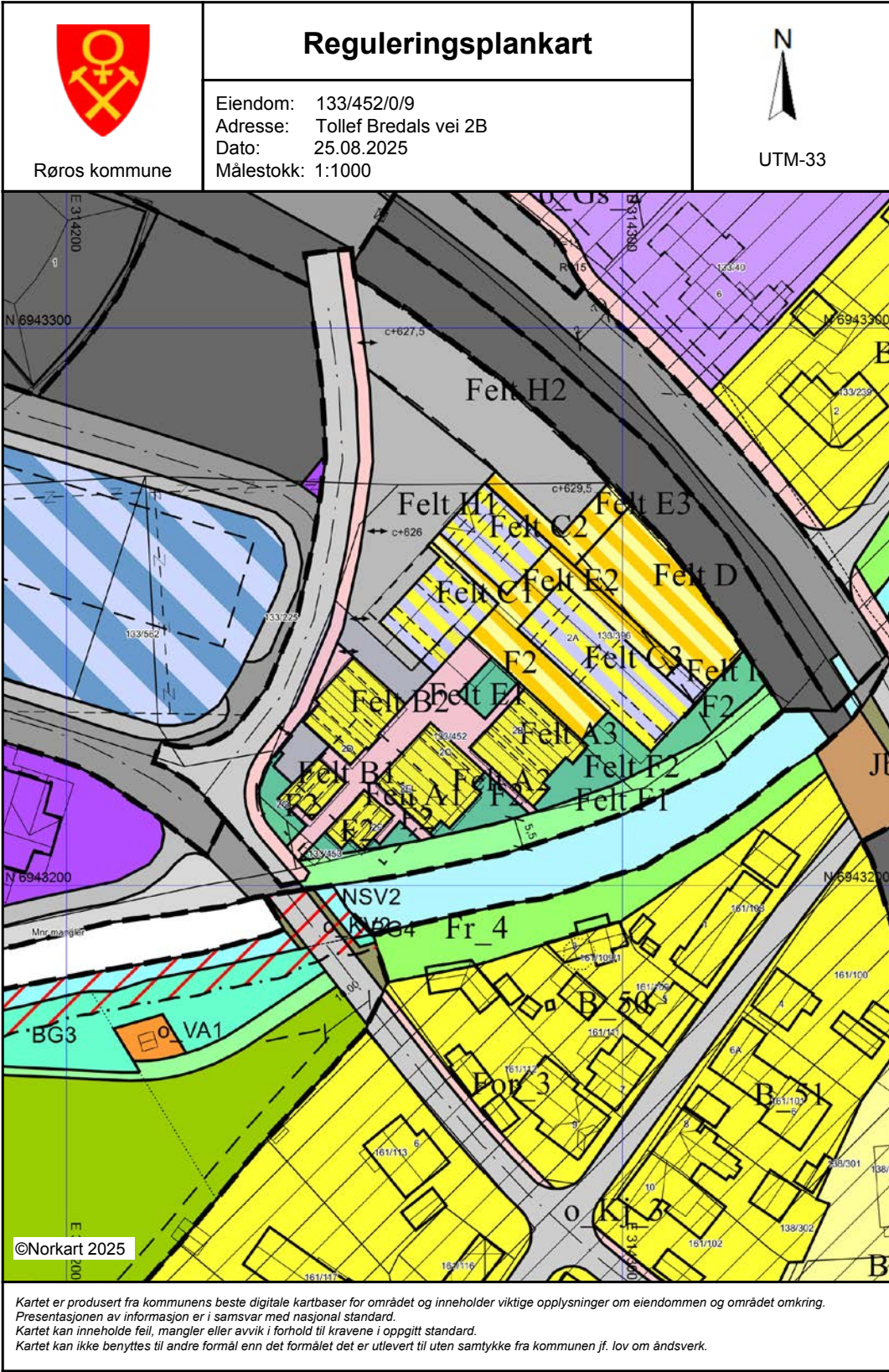
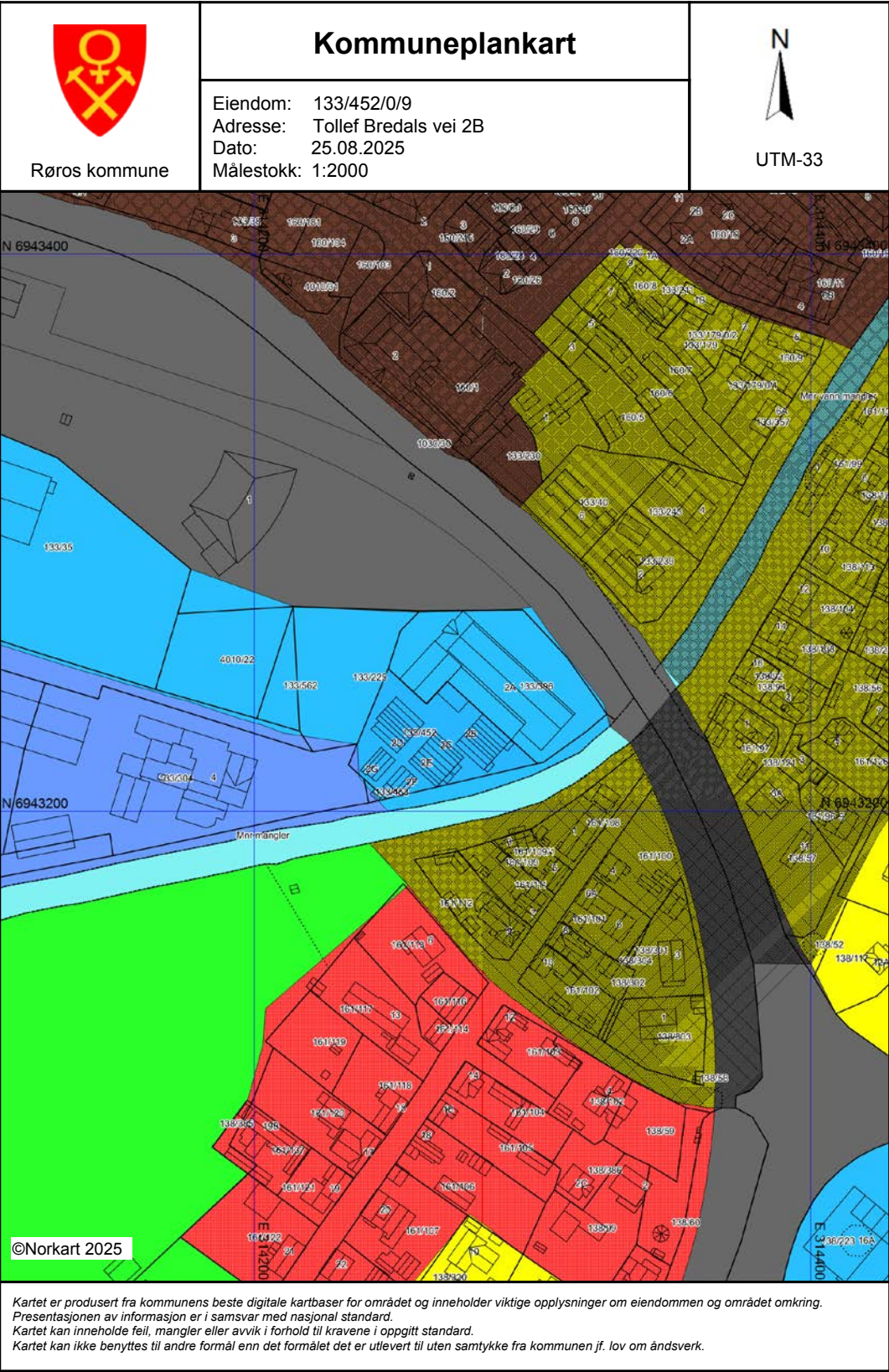
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	-564,95 kr
Eiendomsskatt	10 147,00 kr
Feiing	284,75 kr
Renovasjon	3 961,40 kr
Vann	690,37 kr
Sum	14 518,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2578800 0/00	4.00	1/1	0 %	10 315,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	0.5 pipe	536.00	1/1	0 %	268,00 kr
Miniabonnement renovasjon	25%	1 pr.år	4320.40	1/1	0 %	4 320,40 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1023.96	1/1	0 %	1 023,96 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	1179.44	1/1	0 %	1 179,44 kr
Forskudd vannavgift	15%	13 m3	15.03	1/1	0 %	195,40 kr
Forskudd avløpsavgift	15%	13 m3	24.56	1/1	0 %	319,33 kr
					Sum	17 621,53 kr



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601668888
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
939898743

Navn
RØROS KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
310853

Navn
SANDBAKKEN DAG Å LANGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1640

Gnr
133

Bnr
452

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1640	133	452	0	1	76 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	2	89 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	3	70 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	4	70 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	5	70 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	6	70 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	7	65 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	8	90 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	9	75 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	10	70 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	11	90 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei
1640	133	452	0	12	70 / 905	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Matrikkelført

04 DES 2014

RØROS KOMMUNE

16.12.2014 13.52

Side 1 av 1

Doknr: 1118325 Tinglyst: 18.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1118325/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:11

Side 2 av 40

Fødselsnr./Org.nr.
981726146
Ref.nr.
33 - 2014

RETURNERES TIL:
Advokat Jens Morten Nesseth
Aumliveien 4 C
2500 TYNSET
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1640	Røros kommune	133	452		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
310853	Dag Ådne Langen Sandbakken	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	76		13				25				37			
2	B	89		14				26				38			
3	B	70		15				27				39			
4	B	70		16				28				40			
5	B	70		17				29				41			
6	B	70		18				30				42			
7	B	65		19				31				43			
8	B	90		20				32				44			
9	B	75		21				33				45			
10	B	70		22				34				46			
11	B	90		23				35				47			
12	B	70		24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 905 =nevner: 905

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Undertegnede, Jørn Ketil Sandbakken, p.nr. frafaller tgl. forkjøpsrett til denne eiendom, jf. forkjøpsrett tgl. 22.12.1989 med dagboknr. 7506. Jeg begjærer med dette sletting av aktuell forkjøpsrett.
Røros den 20. mars 2014 Jørn Ketil Sandbakken

Dato
20.03.14

Partenes underskrift
Dag Ådne Langen Sandbakken

SIDE 1 AV 3
BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2014.1

G3135-1

86

87

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesareal eller naboendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

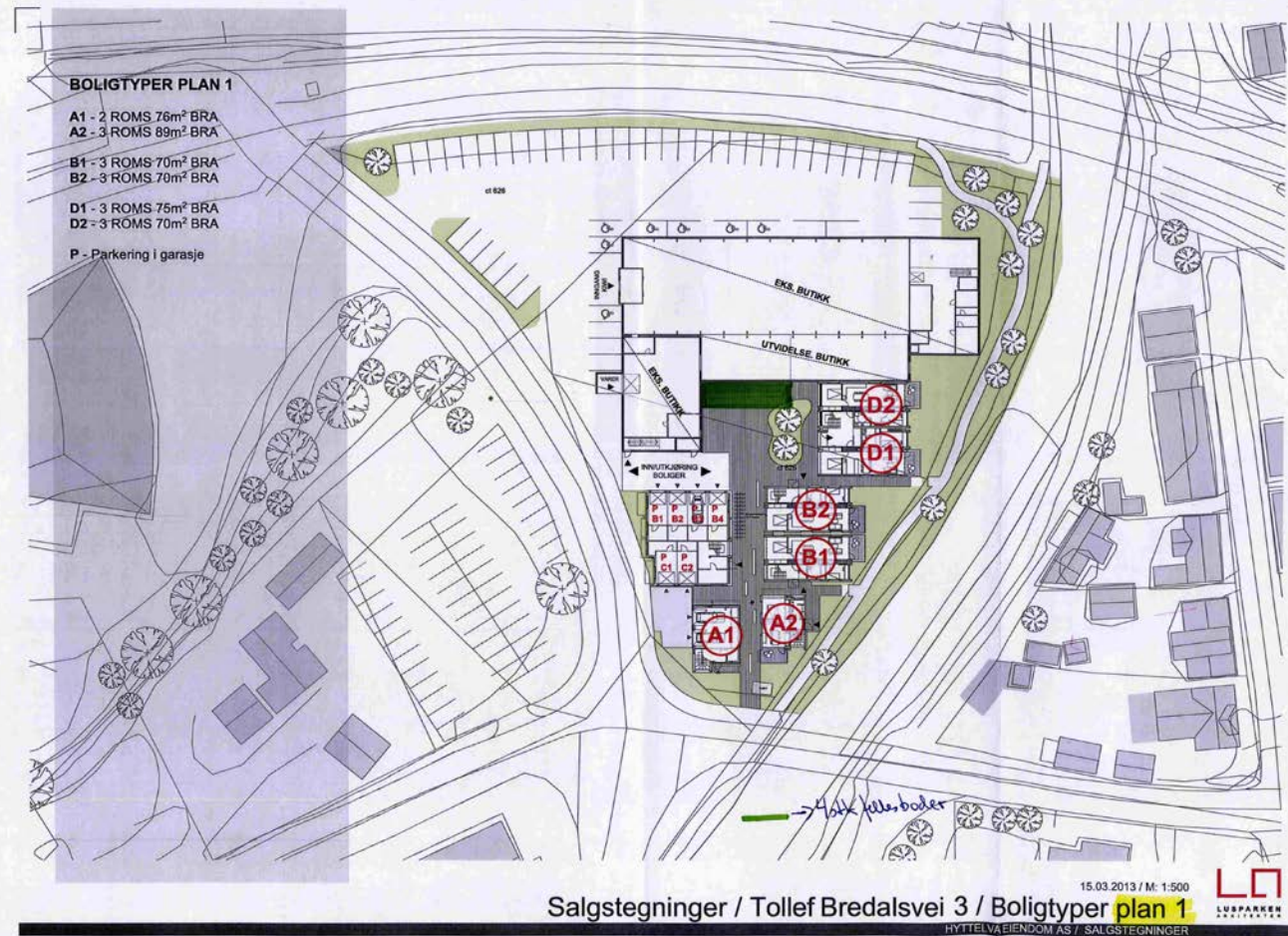
6. Tegninger m.v.

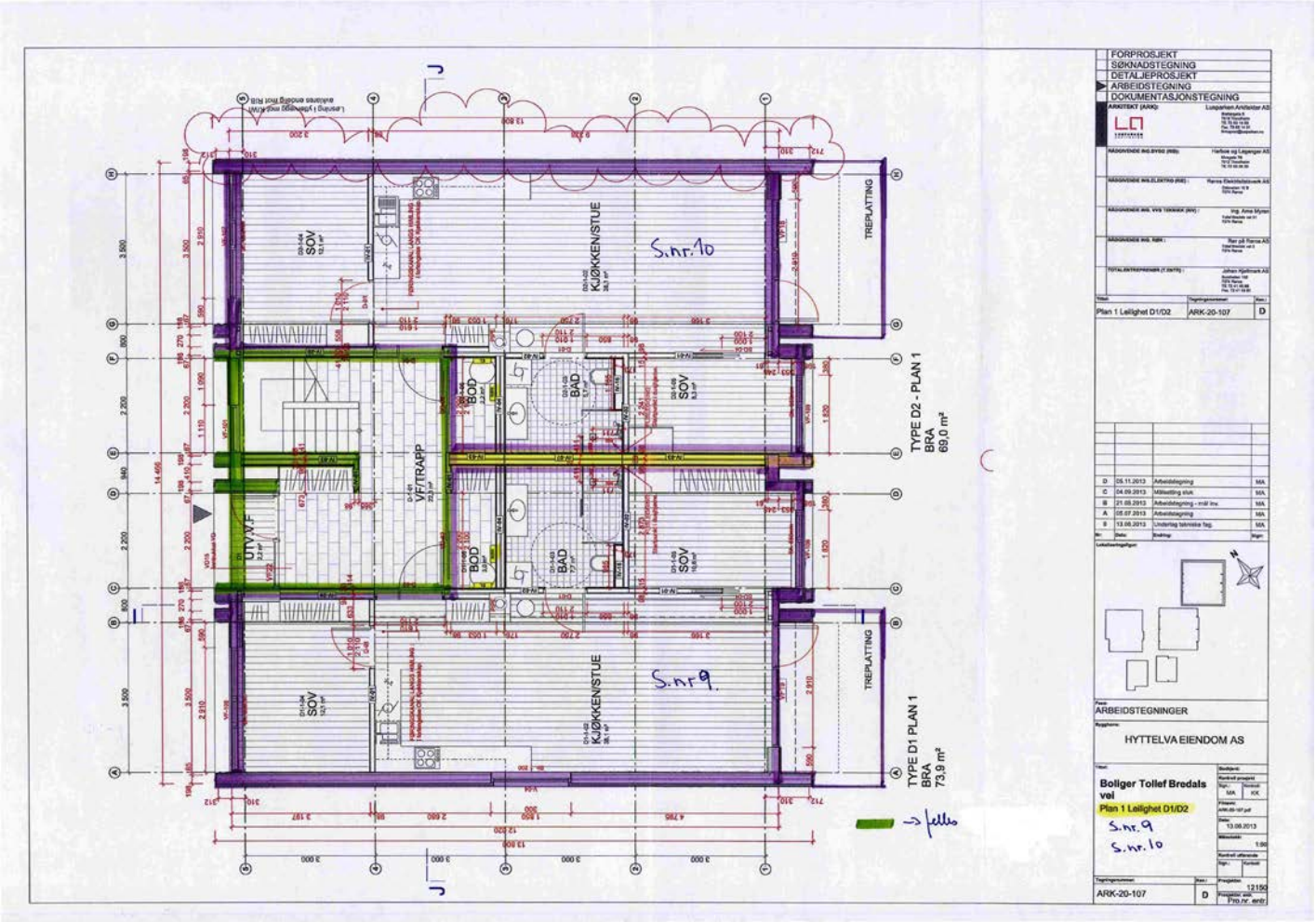
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

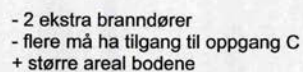
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato Røros 30.03.2014	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) Dag Ådne Langen Sandbakken 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Dato 30.03.2014	Partenes underskrift Dag Ådne Langen Sandbakken 	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING







Forslag B
inndeling av boder i **Hus C**

Garasje plass 6 + teknisk rom
C-1-02 endres til boder
28.08.2014 HØ

Notater

Nabolagsprofil

Tollef Bredals vei 2B - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	3 min
Røros stasjon Linje R60	5 min
Røros lufthavn	21 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	12 min
Røros videregående skole 300 elever	12 min

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	3 min
Recharge Domus Røros	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

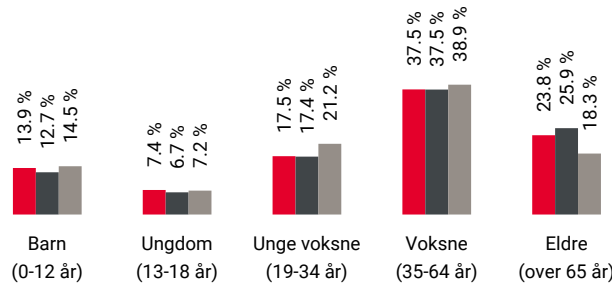


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	0 min
Coop Mega Røros	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100

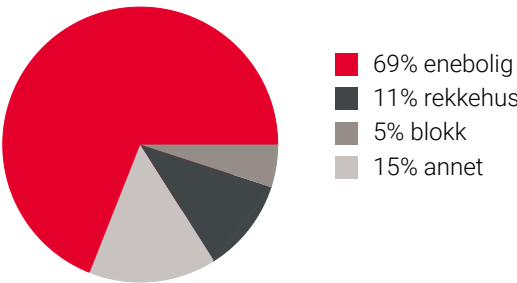


Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	7 min
Røros Gym	5 min

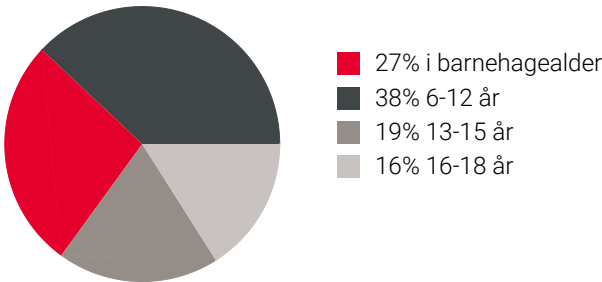
Boligmasse



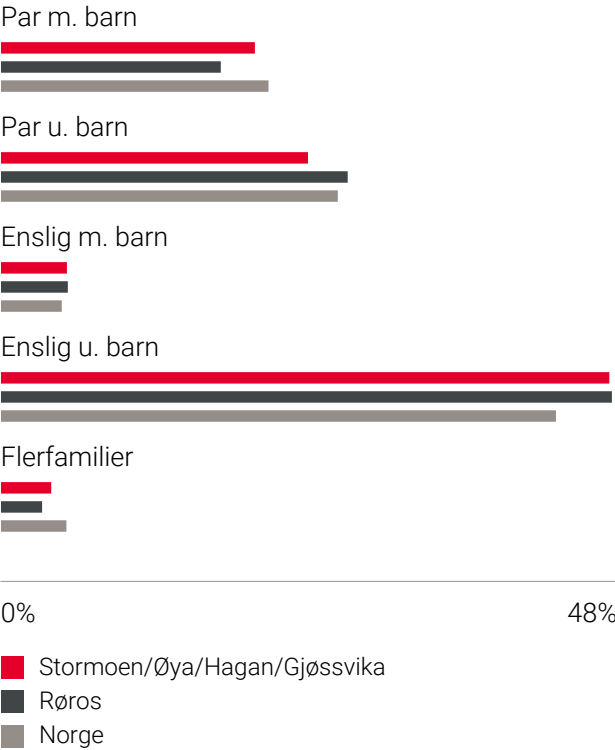
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Røros	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

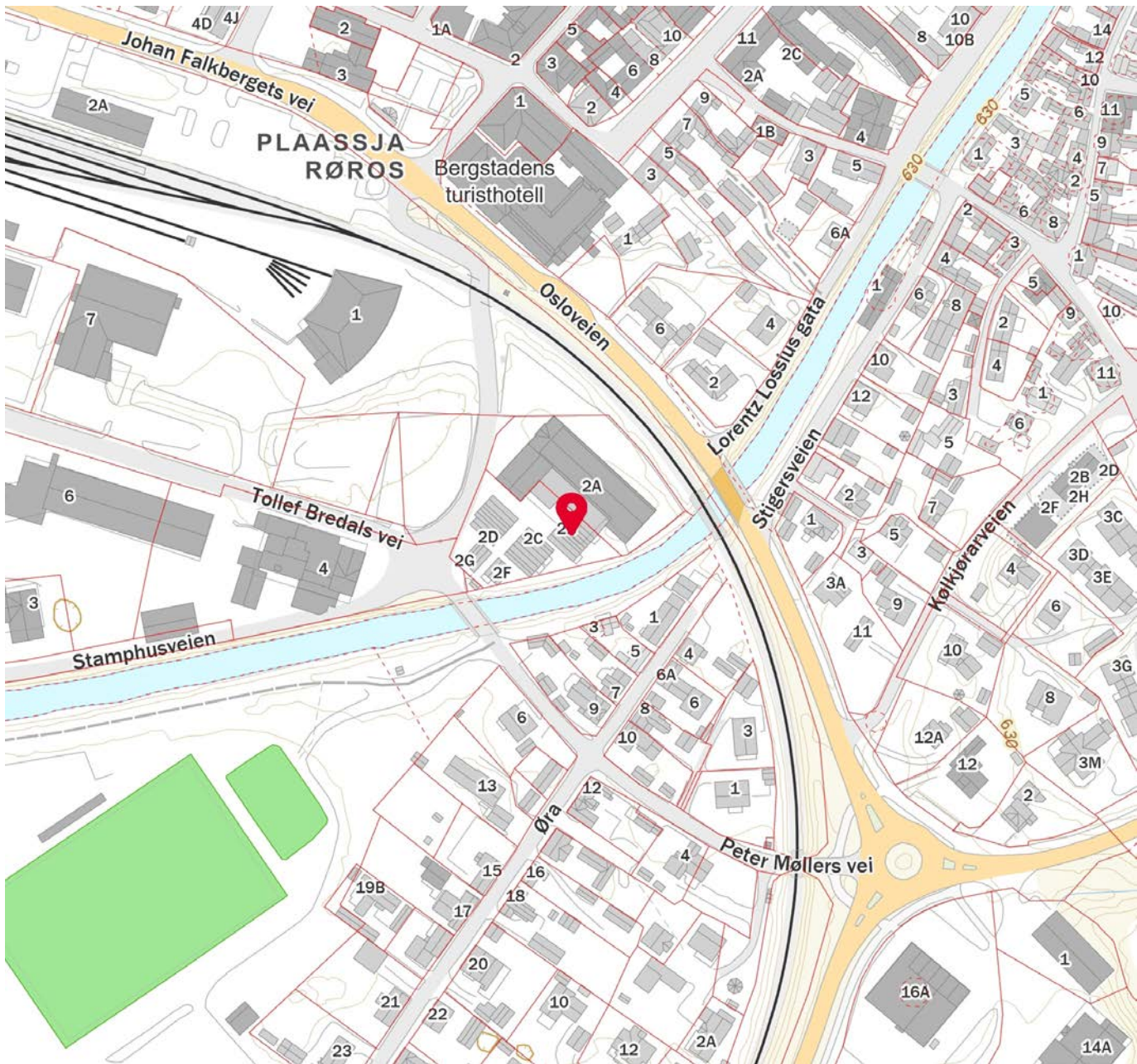
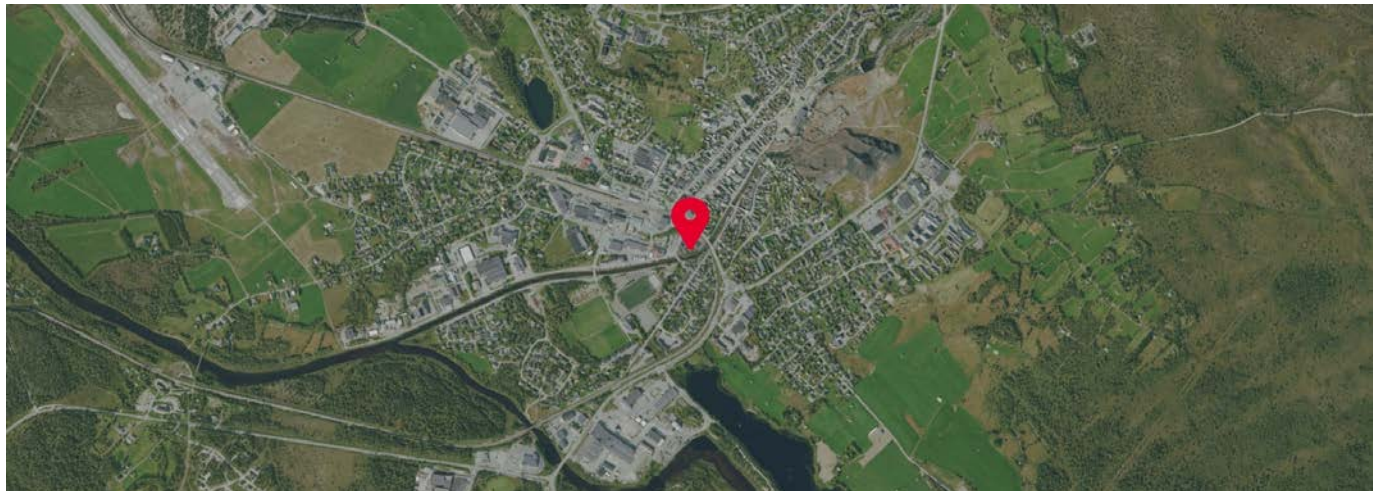


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 4 800/4 900/5 400 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tollef Bredals vei 2B
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre