

Tollef Bredals vei 2B, 7374 RØROS

**Moderne, velholdt 3-roms leilighet
på med svært sentral beliggenhet
på Røros. TG1 på alt.**



aktiv.



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 2 001,-
Selger: Simen Bjørgen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 65/74 kvm
Tomtstr.: 1724.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 133, bnr. 452
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1705250007

Moderne, velholdt 3-roms leilighet på med svært sentral beliggenhet på Røros. TG1 på alt.

Velkommen til Tollef Bredals vei 2 B!

En flott 3-roms selveierleilighet i 2. etasje i Hyttelva Sameie. Leiligheten er ferdigstilt i 2014 og har svært sentral beliggenhet på Røros. Kort vei til alt! Dagligvarebutikk like ved. Moderne velholdt og tilnærmet vedlikeholdsfri. TG1 på alt!

Leiligheten inneholder:

1/4-part av firemannsbolig
BRA-i:
2. etasje: Kjøkken, 2 soverom, bad.
BRA-e: Bod.

Bod i fellesareal (D-blokk)
BRA-e:
1. etasje: Bod.

Velkommen til en trivelig visning!

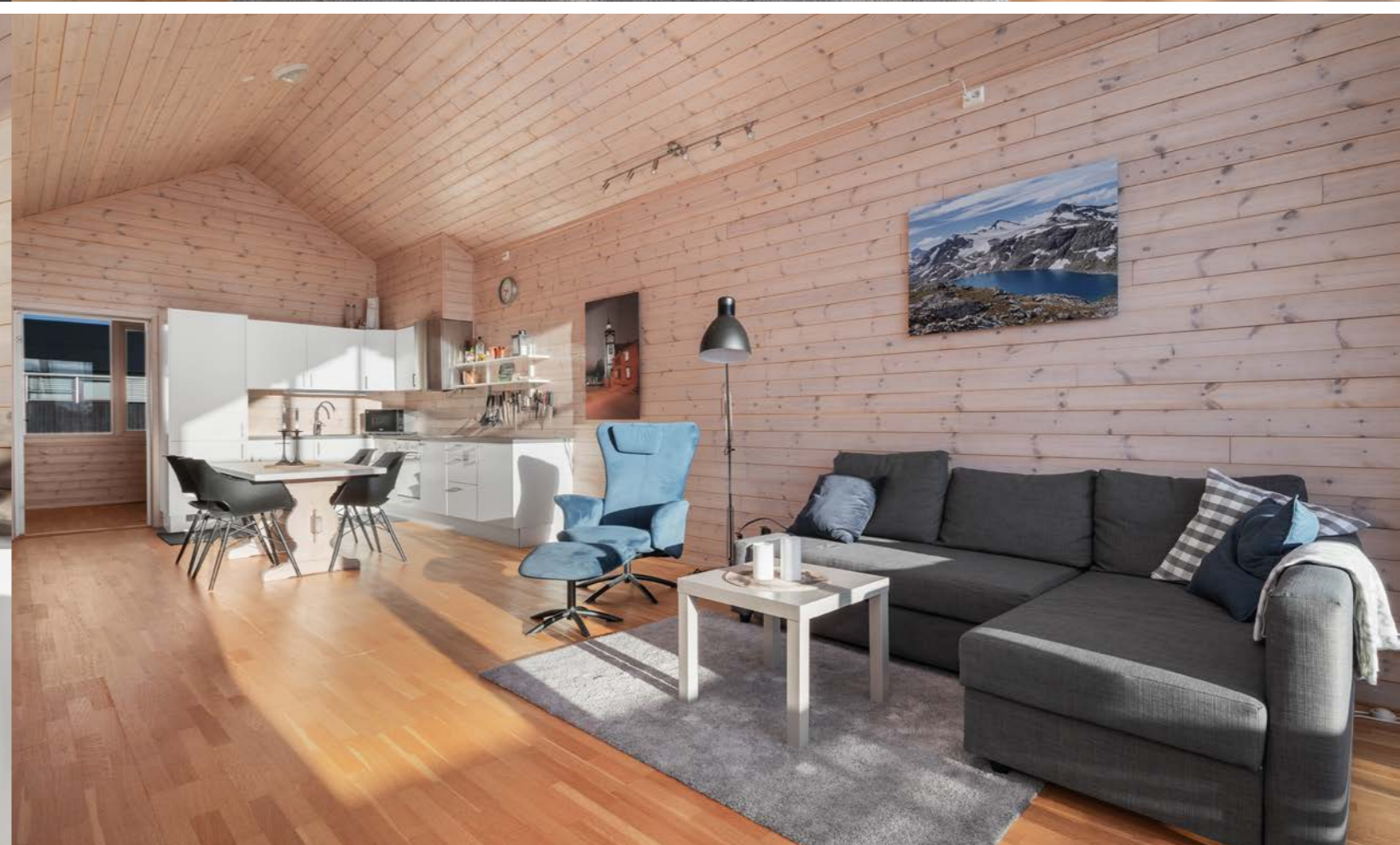
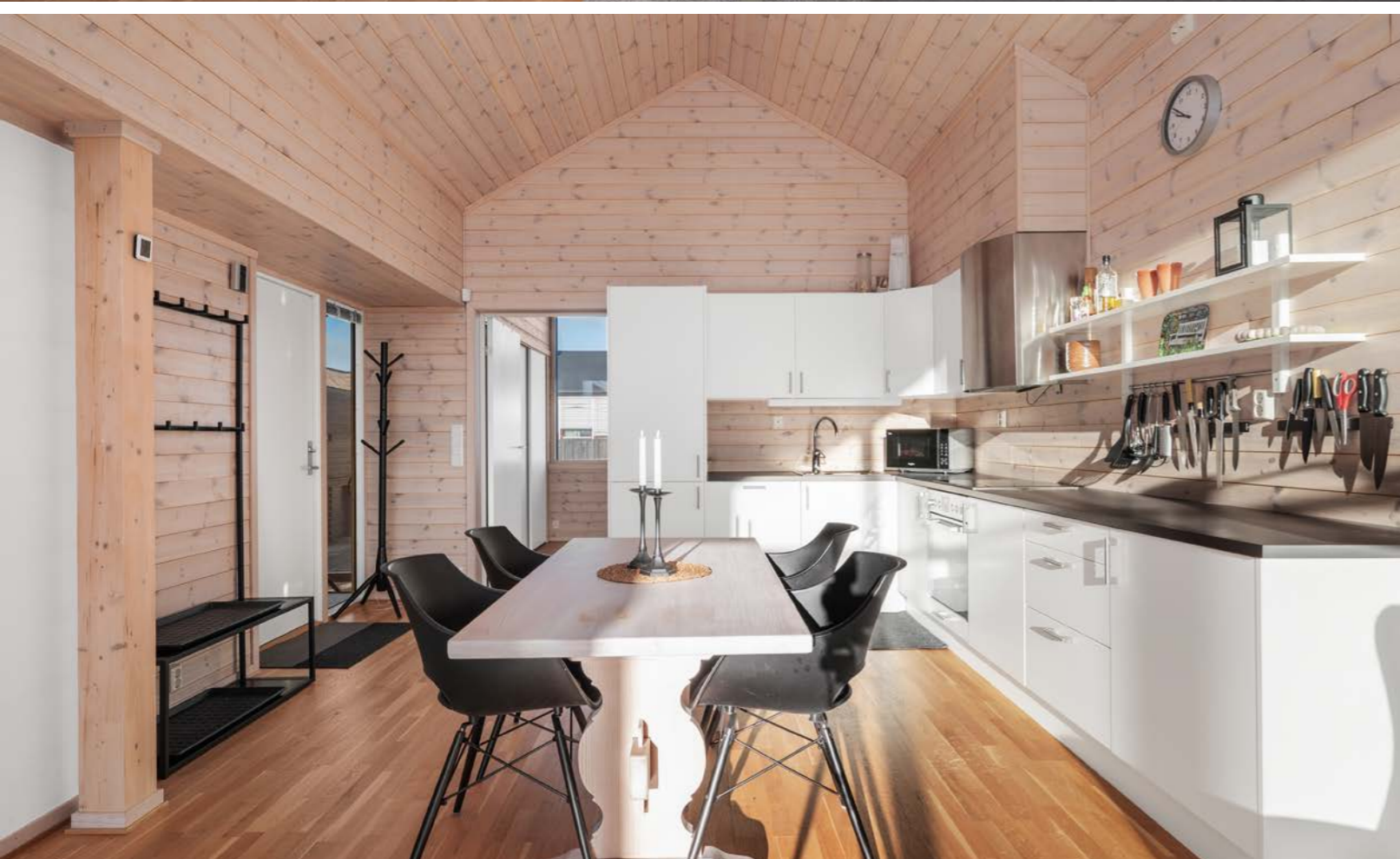


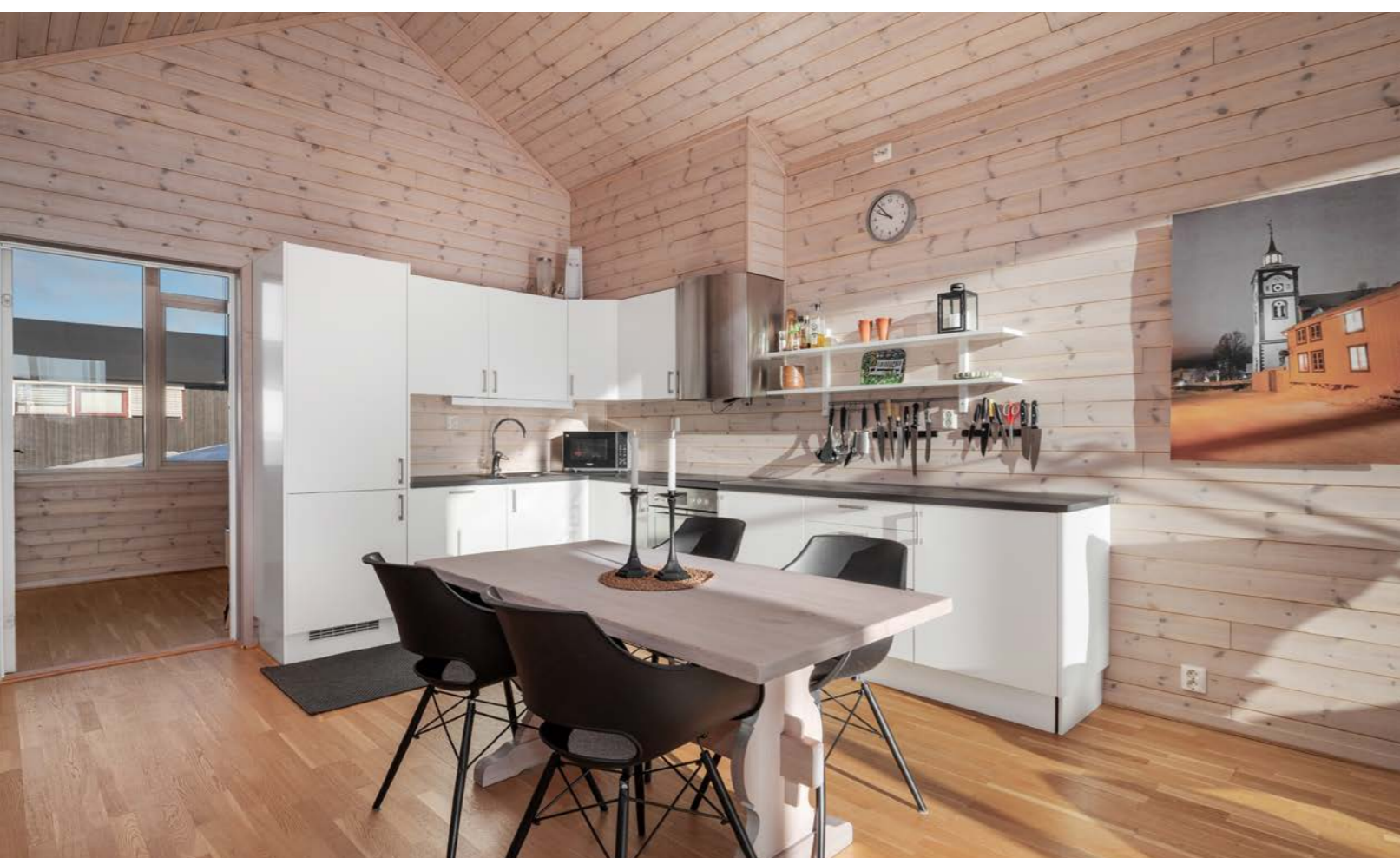
Innhold

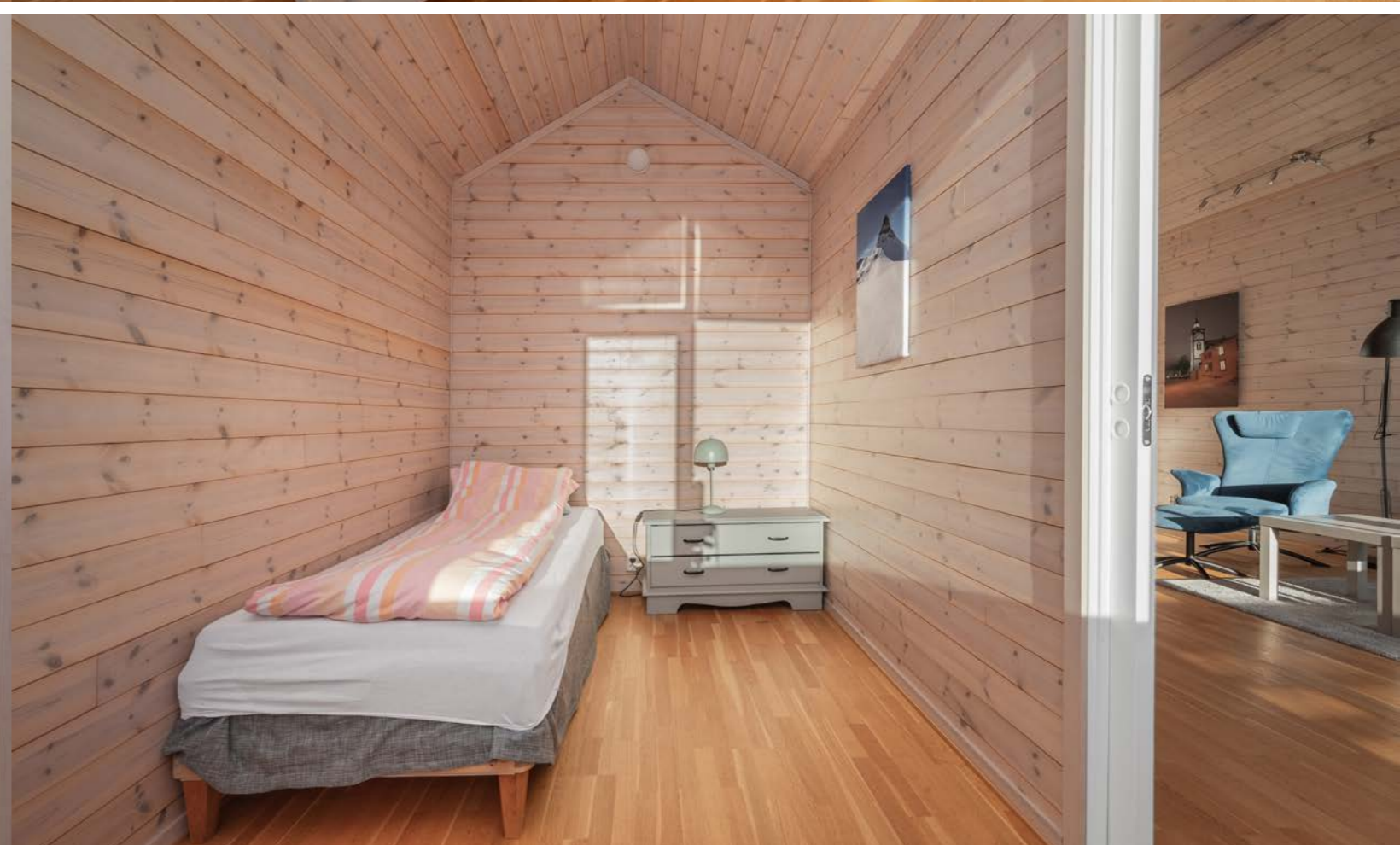
Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	26
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Energiattest	58
Info om boplikt	60
Målebrev	61
Ferdigattest	63
Diverse kart	64
Bygningstegninger	68
Sameieinfo	77
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107

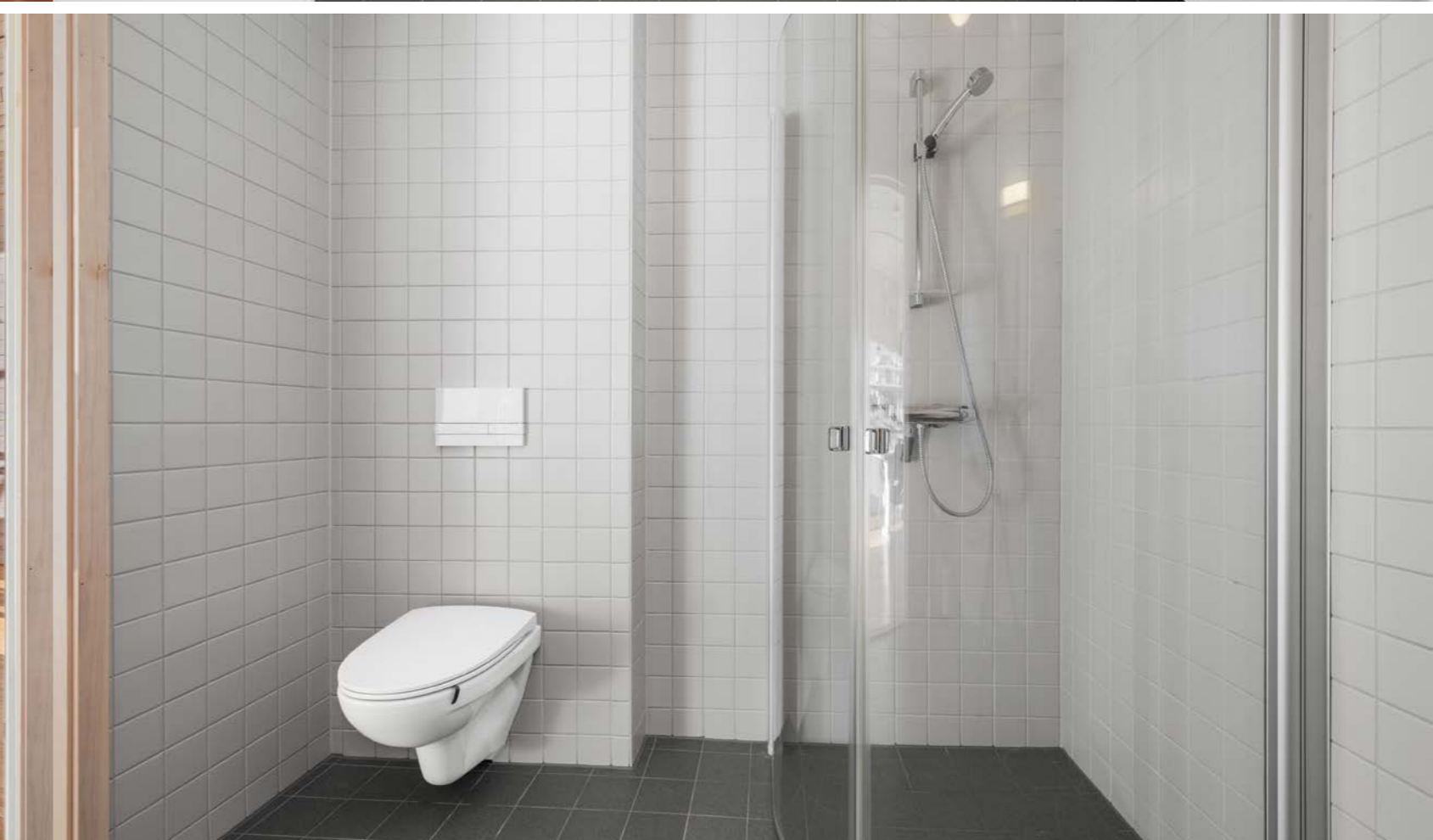


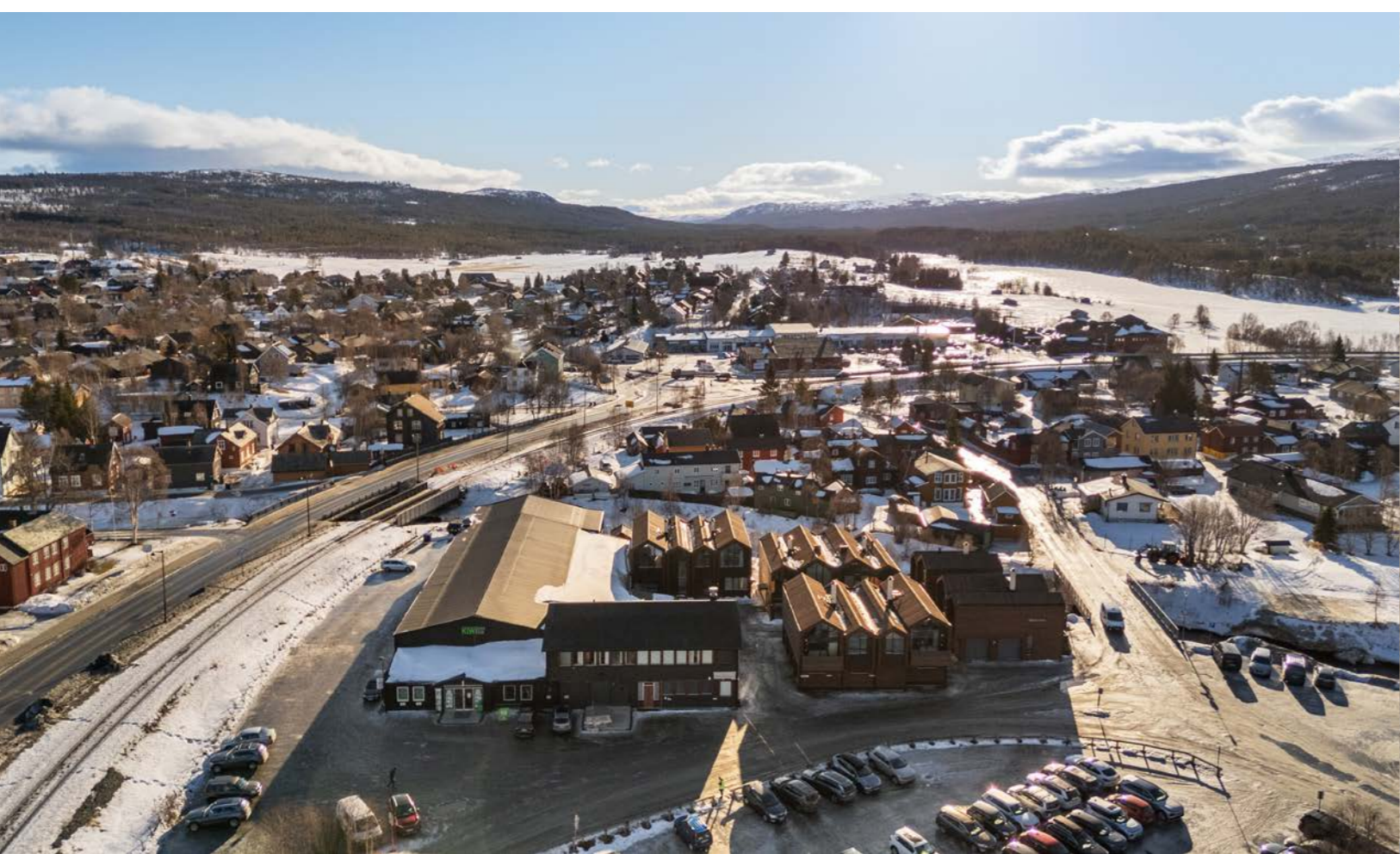














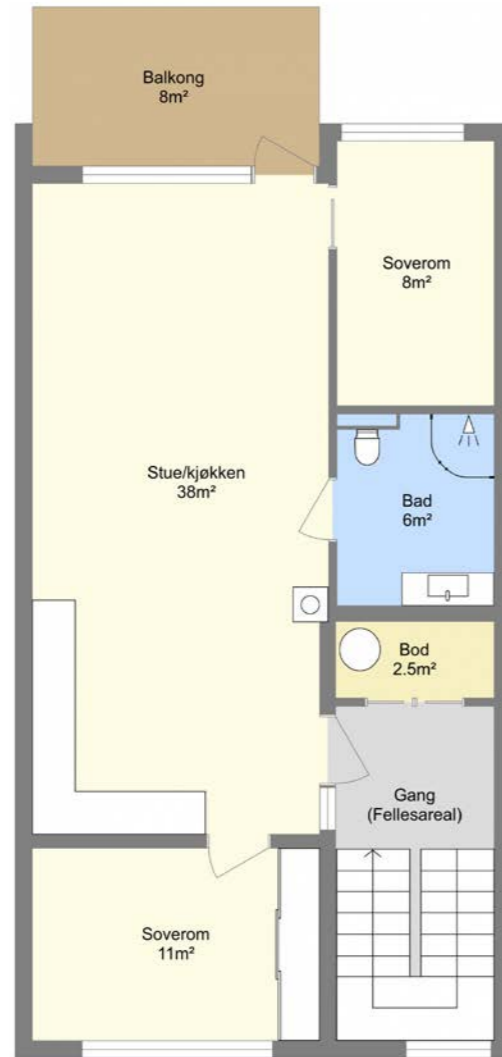


Planskisse

2. etasje



7374 Røros - Tollef Bredals vei 2B
2. 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.

Notater



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: 65 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod i fellesareal (D-blokk)

2. etasje

BRA-i: 65 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Gang fra inngangsdør er fellesareal, og ikke med i arealoppsettet.

- Det medfølger ikke garasje.

- Boden er plassert i D-blokka. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har 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 sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA.

- Boden har ikke S-rom, iht. nye arealregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1724.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felleseiet tomt. Tomten eies av Sameiet Hyttelva.

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 Kobbervetket. 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 finn.no

Bebyggelsen

Boliger, leiligheter og næringsbygg/butikker i området.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

1/4-part av firemannsbolig

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig oppført over to plan. Grunnmur er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med trebord. Etasjeskiller vurderes av betong. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Innhold

1/4-part av firemannsbolig

BRA-i:

2. etasje: Kjøkken, 2 soverom, bad.

BRA-e: Bod.

Bod i fellesareal (D-blokk)

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Standard

1/4-part av firemannsbolig

2. etasje

Stue/kjøkken: Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og ventilasjonsaggregat i tilknytning til denne. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Behandlet panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant i innredning, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder, stoppekran, rørskap, vannmåler og sikringskap.

Hvitevarer

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

Parkering

Boenheten har ikke egen parkeringsplass. Det er gjesteparkering i tilknytning til sameiet. Parkering må dermed skje utenfor sameiet.

Forsikringselskap

Storebrand

Polisnummer

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (panelovner og gulvvarme)

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 739

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 158,-
- Eiendomsskatt: Kr. 10 239,-
- Feiing: Kr. 285,-
- Renovasjon: Kr. 3 962,-
- Vann: Kr. 1 096,-

Kommunale avgifter er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner dermed 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 929 584

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 718 334

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/905

Felleskostnader inkluderer

Byggforsikring, TV/Bredbånd, brøyting + div.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2001

Andel fellesformue

Kr 19 321

Andel fellesformue dato

28.02.2025

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 filterbytte på balansert ventilasjon. Kostnad for dette var kr. 863,- i 2024.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 133, bruksnummer 452, seksjonsnummer 12 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:

5025/133/452/12:

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: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/905

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 26.02.2015

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Kommunedelplan for Røros sentrum gjelder.

Reguleringsplan for Tollef Bredals veg 3 med planid: 20110005 ikrafttrådt 29.03.2012 gjelder.

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
74 750 (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))

76 100 (Omkostninger totalt)
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (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 76 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 fastpris stor kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000,- oppgjørshonorar kr. 5 900,- 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, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen
Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no
Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

04.03.2025

Notater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250007	
Selger 1 navn	
Simen Bjørgen	
Gateadresse	
Tollef Bredals vei 2B	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SB

1

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

Initialer selger: SB

2

Document reference: 1705250007

Document reference: 1705250007

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1705250007

Document reference: 1705250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Bjørgen	93c3977ae0e01c393023bc 0ecfd4bf7374055436	18.02.2025 11:31:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705250007

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

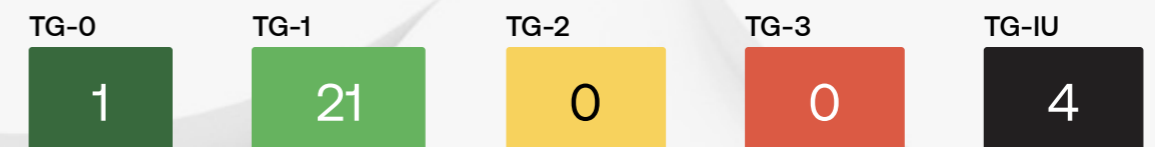
Tollef Bredals vei 2B 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig
 Byggeår: 2015
 BRA: 68 m²
 BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere 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/27929>

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 TG-IU

Drenering

Oppsummering

Takvann ledes i rør under terreng.

-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales at terrengforhold kontrolleres når tomten er snøfri.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Flat himling over bad og bod

Oppsummering

-Det er flat himling over bad og bod. Her vurderes det at det kan finnes loftsrom. Det er ikke kjent adkomst til eventuelt loft.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales at det etableres adkomst til eventuelt loftsrom, slik at en kontroll kan foretas. Eventuelt bør det undersøkes nærmere om det er adkomstmulighet andre steder.

Taktekking

Oppsummering

-Kontrollen er ikke utført på grunn av manglende stige.

Anbefalte tiltak

-Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Kontrollen er ikke utført på grunn av manglende stige.

Anbefalte tiltak

-Nærmere inspeksjon og vurdering anbefales. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2025

Rapportdato
27.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Simen Bjørgen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

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



Om bygningsakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Grunnet snø på terreng det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av dette.
- Det var ingen stige på plassen, så taktekking og utstyr på tak er ikke kontrollert.
- Det ble ikke registrert inspeksjonsmulighet over flate himlinger på bad og bod.

Informasjon om boligen

Adresse: Tollef Bredals vei 2B , 7374 Røros
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 133 Bruksnr: 452 Festenr:
Seksjonsnr: 12 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2015 - Ferdigattest
Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig oppført over to plan. Grunnmur er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med trebord. Etasjeskiller vurderes av betong. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1/4-part av firemannsbolig	68	65	3	0	8
Bod i fellesareal (D-blokk)	6	0	6	0	0
Totalt m²	74	65	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)
2. etasje	68	65	3	0	8
Totalt m²	68	65	3	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	71	68	3	BRA-i: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	71	68	3		

Bygning: Bod i fellesareal (D-blokk)

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Kommentar til arealberegning

- Gang ut fra inngangsdør er fellesareal, og ikke med i arealoppsettet.
- Det medfølger ikke garasje.
- Boden er plassert i D-blokka. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har 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 sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA.
- Boden har ikke S-rom, iht. nye arealregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-IU
Takvann ledes i rør under terreng.	
-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales at terrengforhold kontrolleres når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen er oppført over støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Det er etablert en balkong ut fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i impregneret trevirke over stolper ført ned til fundament. Rekkverk er av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
-Det kan vurderes fornying av overflatebehandling.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malt balkongdør med 3-lags glass. -Malt hovedinngangsdør ut til felles gang med sidefelt i enkelt glass. Dør og vindu er brann- og lydklassifisert. -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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det nærmer seg et tidspunkt hvor vinduer bør overflatebehandles utvendig. Karmene er noe solbleket, men ikke av vesentlig grad i dag. Vedlikehold er sameiets ansvar.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med bordkledning.	
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

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er oppført med taksperrer, og det er åpen himling innvendig.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Flat himling over bad og bod

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
-Det er flat himling over bad og bod. Her vurderes det at det kan finnes loftsrom. Det er ikke kjent adkomst til eventuelt loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales at det etableres adkomst til eventuelt loftsrom, slik at en kontroll kan foretas. Eventuelt bør det undersøkes nærmere om det er adkomstmulighet andre steder.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
---	-------------

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført med taksperrer. Det er lufting ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Inspisert innvendig, samt fra bakkenivå utvendig.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Tretak
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/indekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
-Kontrollen er ikke utført på grunn av manglende stige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.	

6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
-Kontrollen er ikke utført på grunn av manglende stige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere inspeksjon og vurdering anbefales. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskilleren vurderes av betong.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken og 1 soverom 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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det registreres en elementpipe uten tilkoblet ildsted i boligen.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Pipe er ikke kontrollert over tak. Sameiet har et overordnet ansvar eventuelle avvik på pipe over tak.	

6.14 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 nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Det er noen mindre svellemerker i 2 fronter på underskap. Anbefales utbedret slik at det ikke oppstår større skader.	

Avtrekk

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

6.15 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?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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	
<p>-Det er flere boenheter i bygget og manglende stige til tak. Kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>-Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskillet. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.</p>	



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i bod. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk TG-1	
Anlegget ble installert av Røros E-verk ved oppføring av bygget. Samsvarserklæring er datert 06-10-2014.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Stoppekran og rørskap er plassert i bod.	
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 TG-1	
-Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.	

6.18 Elektrisk

6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme oppfyrt av elkjel.	
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	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2014	
Størrelse	
Ca. 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 varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på ca. 200 liter plassert på gulv i bod. Lekkasjvann føres ut fra trykkventil og til avløp.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Aggregatet er plassert i stue/kjøkken (i forbindelse med kjøkkenavtrekk).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om noen service	
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

6.22 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Behandlet panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

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
-Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.23 Krypjkjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Toalettrom

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

6.27 Trapp

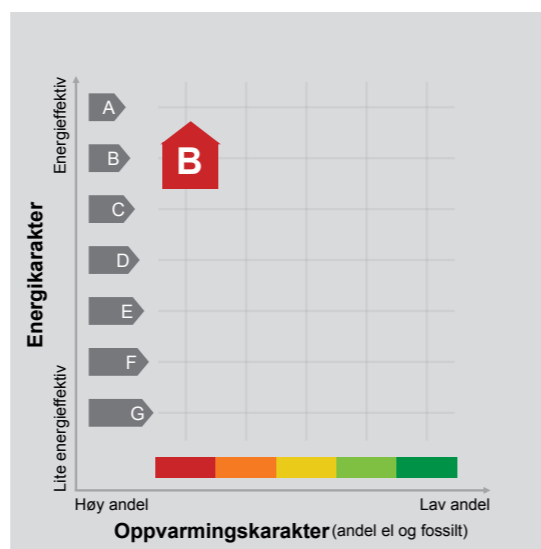
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Varmesentral

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tollef Bredals vei 2B
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	452
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300376243
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-85484
Dato	27.02.2025



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 5 874 kWh pr. år

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

5 874 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
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/>.



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 25.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1420 Boplikt

Gnr:	133	Bnr:	452	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Tollef Bredals vei 2B, 7374 RØROS						

Det er boplikt på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Det er ikke boplikt på eiendommen.	<input type="checkbox"/>

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING 1)

for å fastsette skylden for parsellen, "Mineralen I"

Grensene er som beskrevet foran, i samsvar med kart- og oppmålingsforretning

Parsellen skal anvendes til tilleggs til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2) I-én øre

Hovedbelets gjenværende skyld utgjør uten fradrag i hovedbrukets skyld

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Mineralen I"

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-

delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

som skylddelingsmenn møtte Birger Rolf Hass, Georg Nikolaisen og

Søren Johnsen.

Birger Rolf Hass

Georg Nikolaisen

Søren Johnsen

Påtegninger: 3)

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadiet res. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
 2) Forretningen kan påkves til overkjønn forsvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tings-
 lysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
 3) F. eks. bygningsråds godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her ferer også rettelser og
 akortføringer.

Artikkel III side 40
J. nr.
L. nr.

.....Røros..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Øra Bruk" (eiend, navn), gr. nr. 133 br. nr. 225

Parsellen er gitt br. nr. 452 (fylles ut av tinglysingsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Mineralen I" (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 68 den 19/9 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over tilleggs til industri tom

Forretningen er forlangt av Elisabeth Sikancke

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingsjefen

I nærvær av kurtvitne Magnus Tønnes

Ved forretningen metts: 1)

For selger Elisabeth Skancke mette kontorsjef Sverre Kroken. Videre mette kjøper ^{ERIK} Sverre Sandbakken. Fro nabo Røros slakteri mette Oia Kojedal.

Grensene måler i meter:

Mot øst steter den til gnr.133 bnr.396 i en rett lengde av 59,00 m, mot syd steter den til Hitterelva i en rett lengde av 40,70 m, mot sydvest steter den til veigrunn i en rett lengde av 10,70 m, mot vest steter den til gnr.133 bnr.342 i en rett lengde av 11,65 m og mot nordvest steter den til gnr. 133 bnr.225 i en rett lengde av 42,70 m.

Grensene er i samsvar med skylddelingsbeskrivelsen. Skylddeling er holdt samme dag.

Arealet utgjør 1481,50 m²

Forretningen sluttet

Terje Riseth Larsen
Oppmålingsleder

Magne Tamm
Kåttvik

1) Her fores navn og matriculertegnelse vedr. alle parter og ruber som måter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig linjakt, men ikke måter. Teksten videre redigeres av administratør. En bør omtale: Grensbedørlig, hvem som har påvirket eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til o. l. Videre kommer selve grensbeskrivelsen med arealoppåve. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



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.

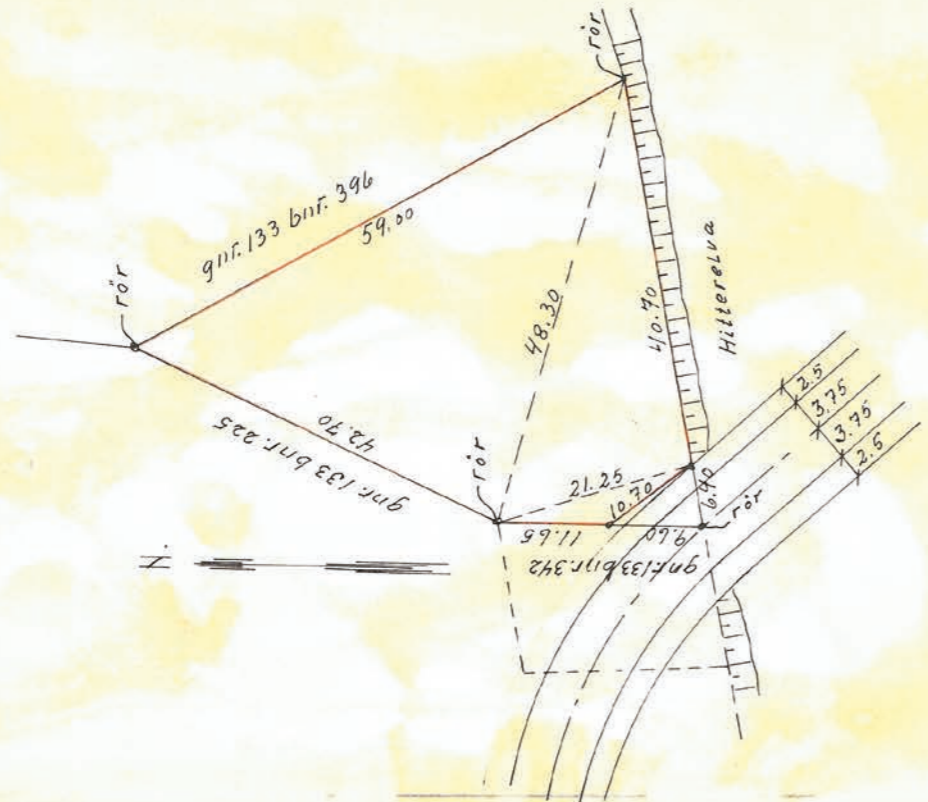
Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må settes fram skriftlig til Røros kommune, teknisk etat og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet fram til klageren. Se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

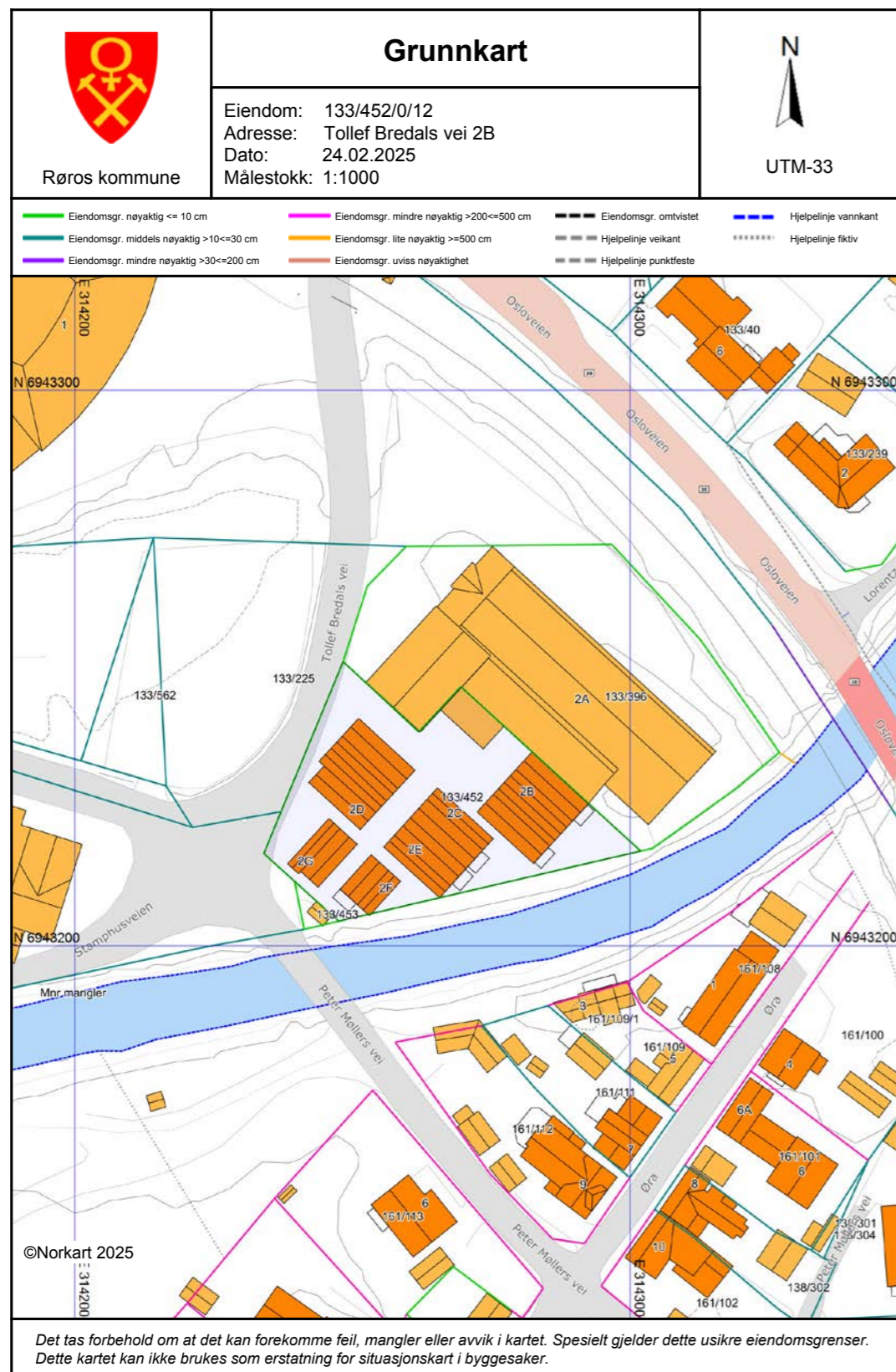
Med hilsen

Terje Riseth Larsen
Terje Riseth Larsen
Avgjellingsingeniør

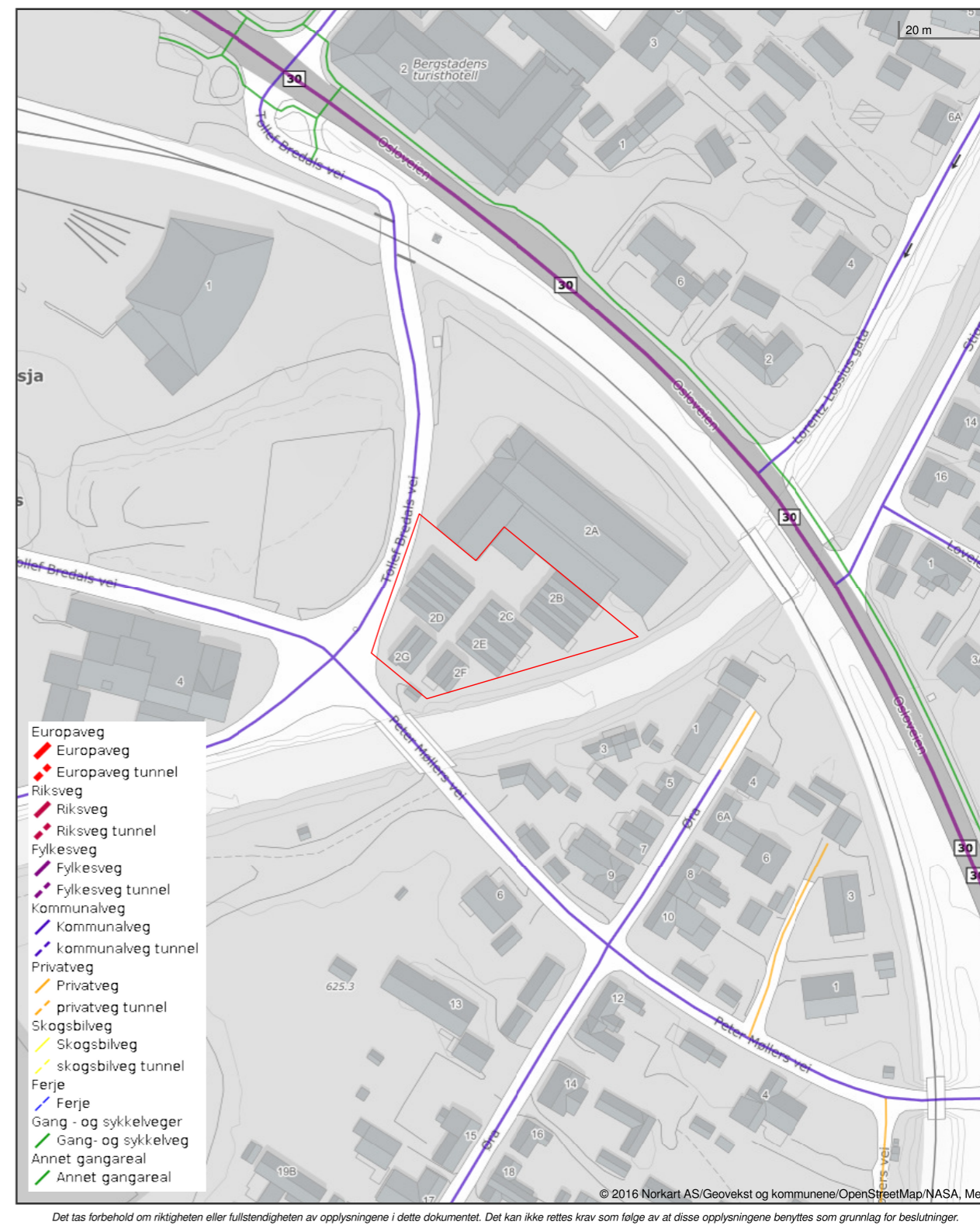
Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bergmannsgata 19 7374 RØROS	Bergmannsgata 19 7374 RØROS	72419400 E-post: postmottak@roros.kommune.no	72419405	Bankgiro: 4280.05.23022 Postgiro: 0801.59.20301

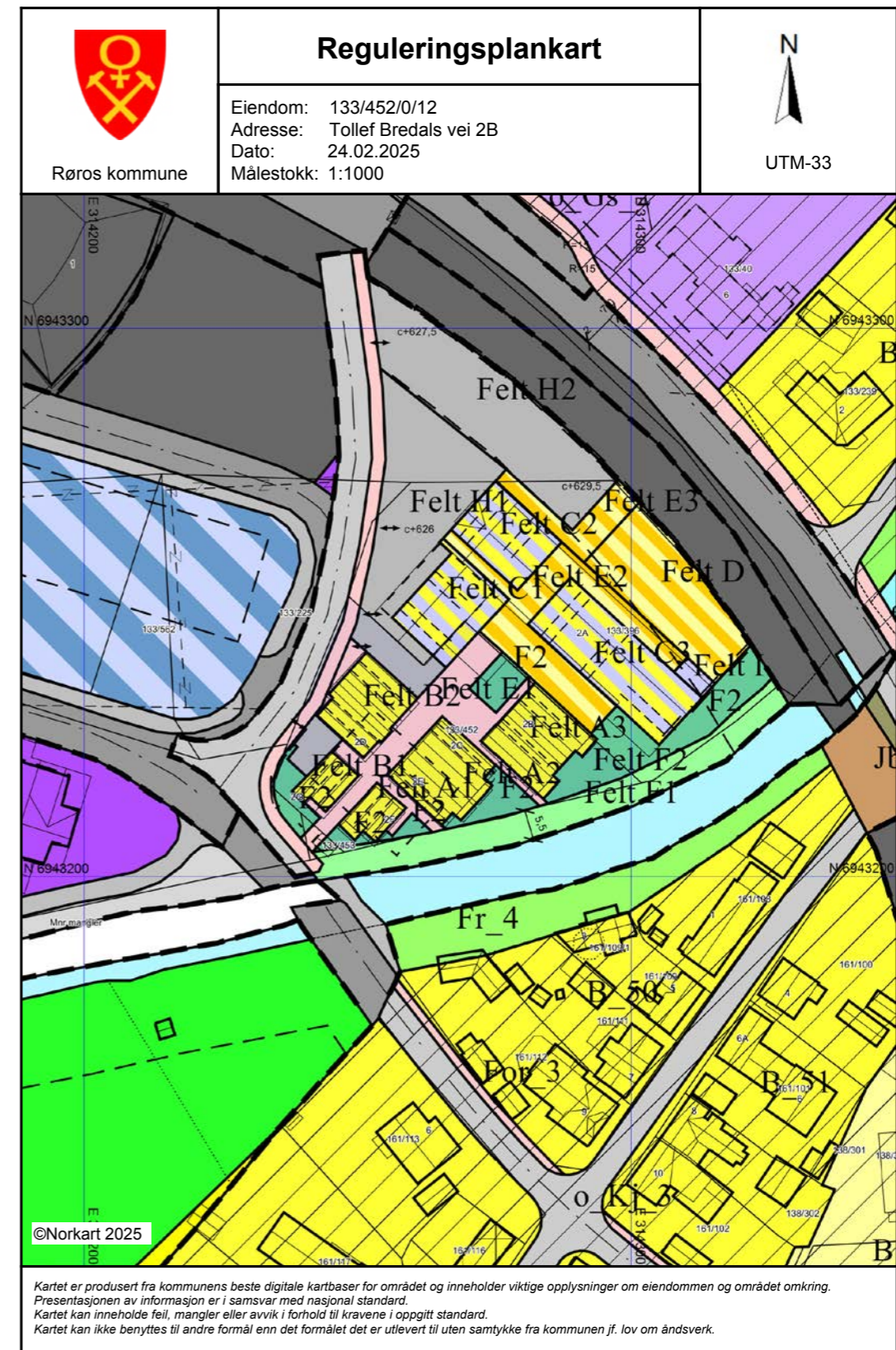
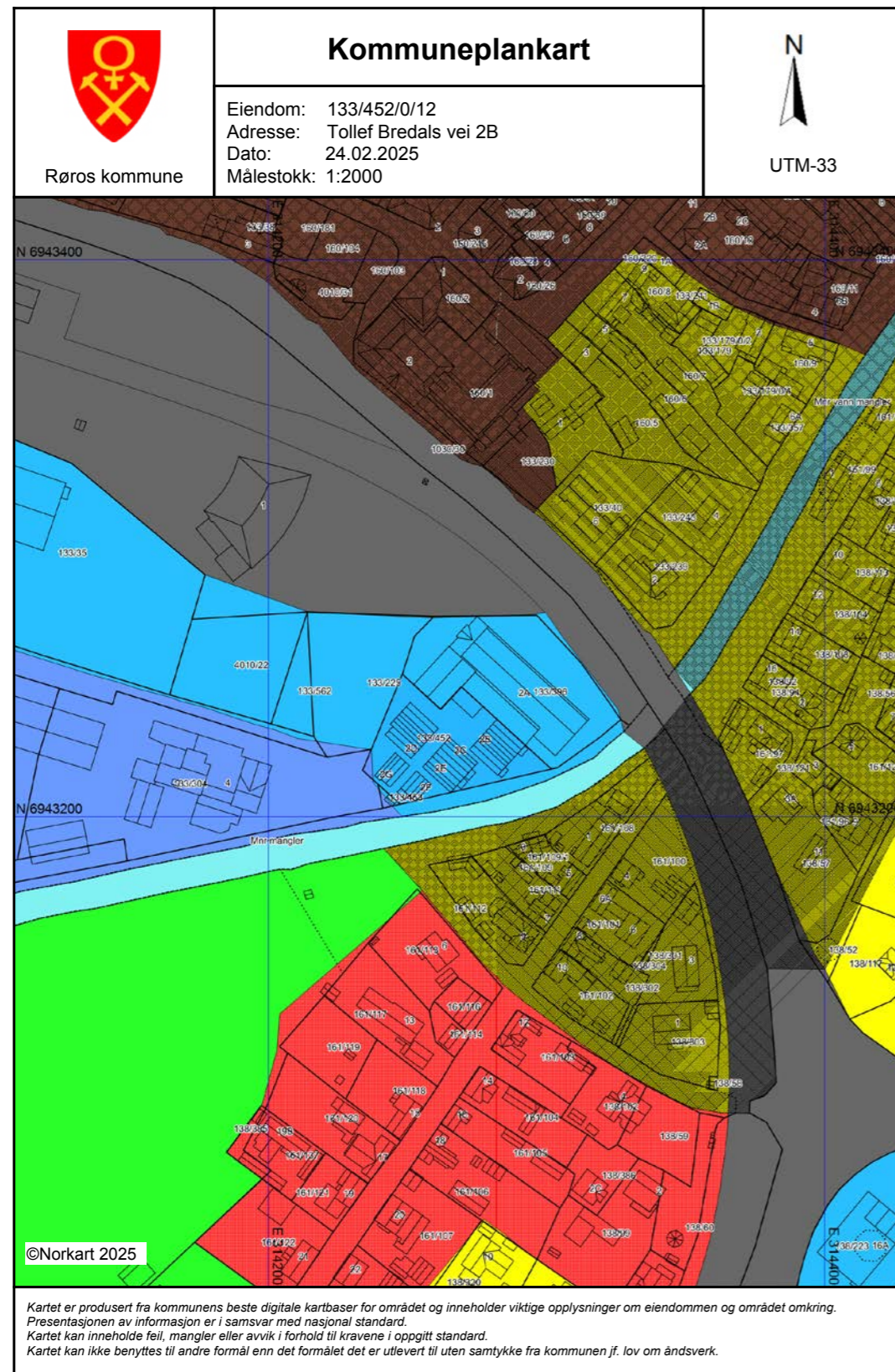
Målebrevskart over
tomt "Mineralen I" gnr. 133 bnr. 225
Av gnr. 133 bnr. 225, Øra Bruk.
Oppmålt og skylddelt 19. september 1968
Areal 1481,50 m²
Målestokk 1:500 Mål i meter





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 133/452//





5/10



PLAN 1
BOLIGTYPE B1
BRA 77m²
3 roms

BOLIGTYPE B2
BRA 71m²
3 roms



PLAN 2
BOLIGTYPE B3
BRA 77m²
3 roms

BOLIGTYPE B4
BRA 71m²
3 roms

12150 / Boliger Tollef Bredals vei / Plan boligtype B1, B2, B3 og B4

14.05.2013 / M: 1:100



HYTTELVAEIENDOM AS / BYGGEMELDING

7/10



PLAN 1
P-PLASSER OG BOLIGINNGANG



PLAN 2
BOLIGTYPE C2
BRA 92m²
4 roms

BOLIGTYPE C1
BRA 66m²
3 roms

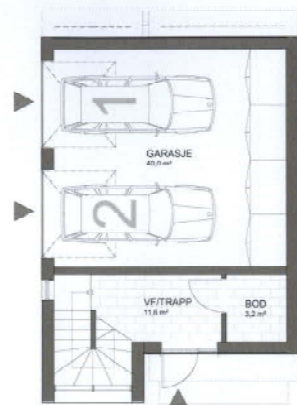
12150 / Boliger Tollef Bredals vei / Plan boligtype C1 og C2

14.05.2013 / M: 1:100

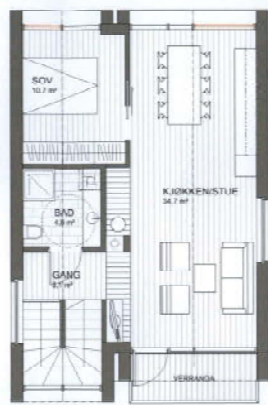


HYTTELVAEIENDOM AS / BYGGEMELDING

VEDLEGG E.1
1/10



PLAN 1
BOLIGTYPE A1
BFA 70m²
2 roms



PLAN 2



TAKPLAN

14.05.2013 / M: 1:100
12150 / Boliger Tollef Bredals vei / Plan boligtype A1



HYTTELVA EIENDOM AS / BYGGEMELDING

5/10



PLAN 1
BOLIGTYPE D1
BFA 76m²
3 roms

BOLIGTYPE D2
BFA 71m²
3 roms



PLAN 2
BOLIGTYPE D3
BFA 92m²
4 roms

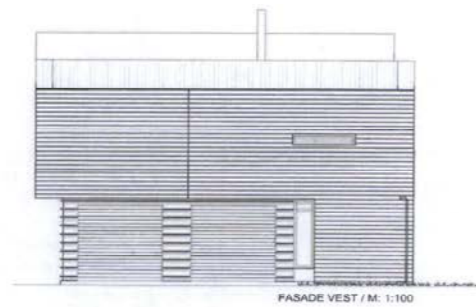
BOLIGTYPE D4
BFA 71m²
3 roms

01.07.2013 / M: 1:100
12150 Boliger Tollef Bredals vei / Plan boligtype D1, D2, D3 og D4

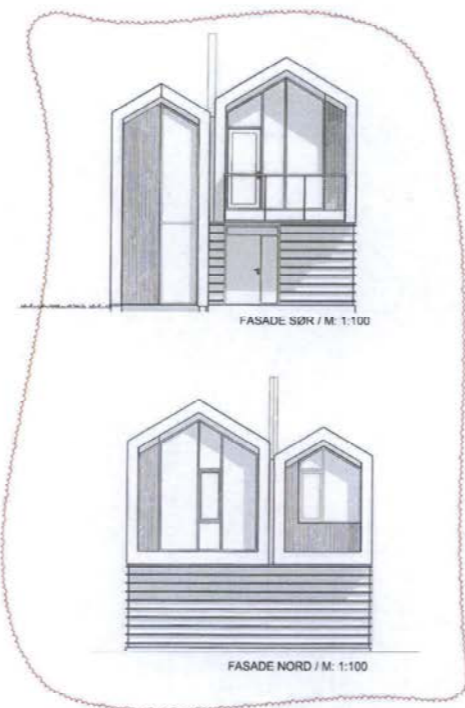


HYTTELVA EIENDOM AS / Byggseknad

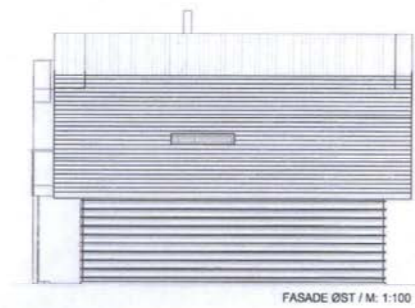
VEDLEGG E1
V5



FASADE VEST / M: 1:100



FASADE SØR / M: 1:100



FASADE ØST / M: 1:100

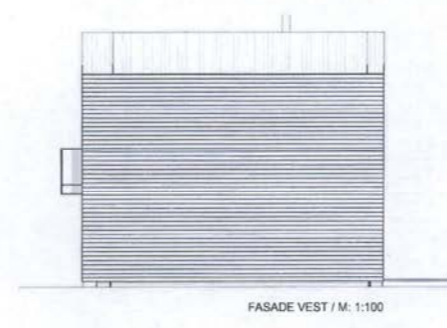
Revisjon B : 16.10.2013 - Arbeids tegning - Rev. Reduksjon glassfelt
Revisjon A : 17.09.2013 - Arbeids tegning
Revisjon 0 : 16.06.2013 - Prosjekteringsunderlag
16.10.2013 / M: 1:100



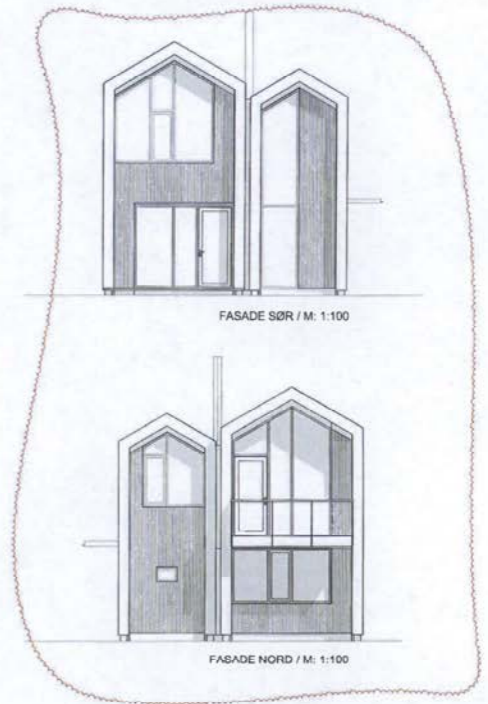
12150 Boliger Tollef Bredals vei / ARK-40-01 Fasader boligtype A1

HYTTELVA EIENDOM AS / ARBEIDSTEGNINGER

2/5



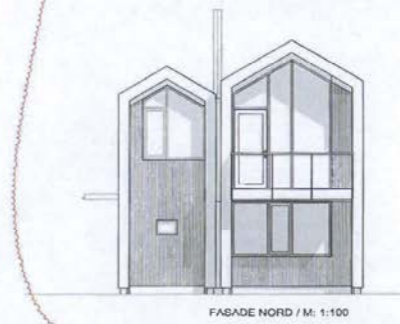
FASADE VEST / M: 1:100



FASADE SØR / M: 1:100



FASADE ØST / M: 1:100



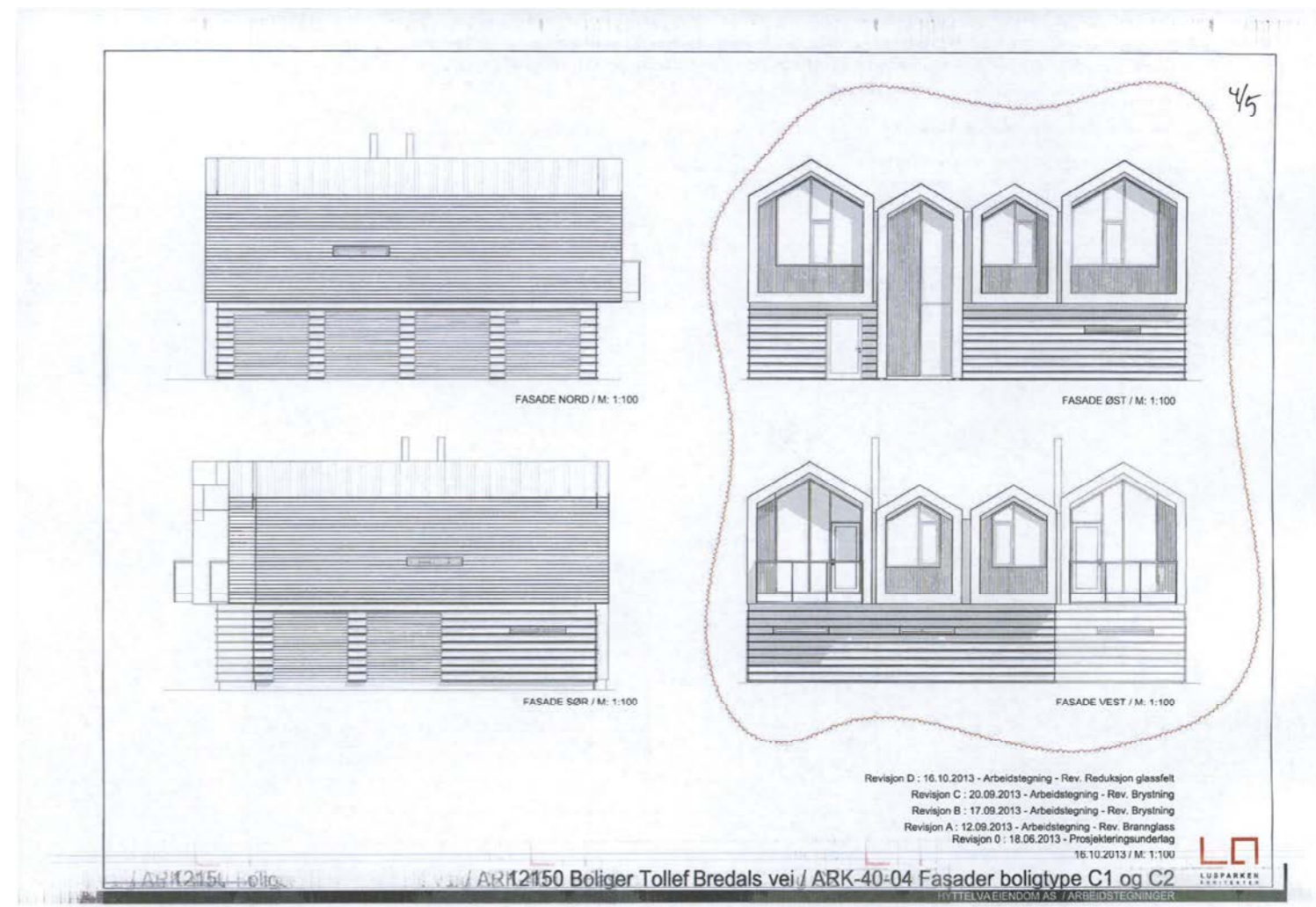
FASADE NORD / M: 1:100

Revisjon B : 16.10.2013 - Arbeids tegning - Rev. Reduksjon glassfelt
Revisjon A : 17.09.2013 - Arbeids tegning
Revisjon 0 : 16.06.2013 - Prosjekteringsunderlag
16.10.2013 / M: 1:100



12150 Boliger Tollef Bredals vei / ARK-40-02 Fasader boligtype A2

HYTTELVA EIENDOM AS / ARBEIDSTEGNINGER



Inger-lise Fremstad Strickert

leder
Sameit Hyttelva

Vår ref: 1705250007
Røros, 24.02.2025

Megleropplysninger på Tollef Bredals vei 2B - gnr. 133, bnr. 452, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Røros kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Simen Bjørgen	Tollef Bredals vei 2B, 7374 Røros	07.08.1970

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

Navn på	Sameit Hyttelva		
Styreleder	Navn J&F Strickert	Tlf. 90960613	E-post. ISTRICKE@ROROS.NET
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 133	Bnr. 452	Snr. 12 Kommune 5025
Sameiets org.nr:	914 800 633		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Simen Bjørgen	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Storebrand 9395580		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr e. avtale		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie? se vedtekte			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-				
Har sameiet formue? ^{31/12/24}	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 246438,-	Kr 19321,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2001,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: 20 i mnd. byss forsikring, TV/bredbånd, brøyting + div				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen Samt e-pålagt levering av tredjepartsoppd.					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

fordelles iht. sameiebrøk/mønstrell.

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: eieravgift	kr 863,- i 2024	Kontonummer for betaling: 4280 15 23301
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: forles på vedtektsending årsmøte for 2024 - den 2/4.25.			

For Inger-lise Fremstad Strickert

28/2.25

Sted, dato

Telia bx / Modem skal følge lathet.
Eier-skifte behandles av Stasess. Nevrander.
Inger-lise Fremstad Strickert

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv i Fjellregionen

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

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)

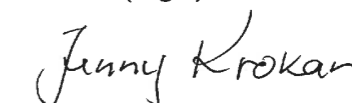
PROTOKOLLUNDERSKRIFTER:

dato: 11/3- 2024

OLA SANDNES
(sign)



JENNY KROKAN
(sign)



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.

vedlegg 1

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.

1.3 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.

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.

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.

1.6 EIER OVERSIKT GARASJER/CARPORTER/EI-BIL ANLEGG

Eieroversikten over garasjer og carporter er som følger:

<u>Garasjer:</u>	<u>Carport:</u>	<u>El-bil anlegg:</u>
Strickert		
Brean		
Frisvold		Frisvold
Thorell		
Skolmli		Skolmli
Sandnes		
Solli		
	Nyrønning	
	Brean	
		Bjorgen

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

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/fornyas 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.

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 strømutfgifter i trappeoppganger inkl. gang, garasje og boder blir i dag dekket av sameiet.

I boder tilknyttet spesifikt den enkelte leilighet er strømutfgifter 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 fryserer 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. Eiendommen 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 sameiemøte 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. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

§ 3 -4 Stemmereglene

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 sameiemøtet 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 anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet.

Styret skal sørge for engasjement av forretningsfører. I felles anlegg 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 tvangsfullbyrdelsesloven

§ 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 sin seksjon (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
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Utvendig vedlikehold av bygningsmasse - Vintervedlikehold av utendørs felles arealer (brøyting, strøing etc.) - Somervedlikehold av utendørs felles arealer (inkl. fellesområde ut mot Hyttelva). - Vaktmestertjenester i fellesarealer (skifte av lyspærer, teknisk vedlikehold av konstruksjoner - trapp etc.).

Vedless 2B

Oversikt over batteriskift:

Type batterier, antall pr enhet	Varihet 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. Røykvarslere i leilighetene er koblet til denne, og er i tillegg seriekoblet. Brannvesenet blir ikke automatisk varslet ved alarm.	

Andre ting å huske på:

	Vanntrykk sjekket
Gulvvarmeanlegget	Sjekkes og eventuelt etterfylles med vann minst hvert halvår.
Ventilasjonsanlegget	Styret bestiller filter og skifte av dette fra ekstern aktør.

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)

Utskifting 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 Kreal 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 pipetrapp og feste for takstiger. Prosjektet er en utbedring av manglende ferdigstilling 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)

TEKST	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023	BEHOLDNING 31.12.23	REGNSKAP 2024	BEHOLDNING 22	BEHOLDNING 05.02
INNTEKTER:								
HUSLEIE	304 400	278 000	271 299	278 000	206 330	23 146	292 086	154 000
REF STRØM/FILTERE LANLEGG								
REF STRØM	2 000	1 000	1 259	1 000				
REF FILTER	10 000		8 850	9 000		10 350		
REF ELANLEGG	4 000	8 000	4 000	12 000				
REF. FORSIKRING			14 130					
BRUK BEHOLDN.		88 000	119 581	88 000				
TOTAL INNTEKT	320 400	375 000	419 119	388 000	206 330	33 496	292 086	154 000
UTGIFTER:								
R.R.DIGITAL	107 000	103 615	103 629	104 000		17 222		
STRØM	55 000	36 574	52 204	52 000		6 843		
SNØRYDDING	43 000	40 090	36 782	40 100				
FORSIKRING	36 000	42 809	51 511	43 000		49 405		
BEVERTNING								
ELANLEGG BIL	4 000	4 769	84 258	4 000		720		
FILTERSKIFTE	10 000		8 850	8 900		10 350		
KONTORUTGIFT	500	807	932	900				
FORBRUK/DRIFT	12 400	12 255	249	13 000				
GEBYRER	400	223	394	100		31		
RØYKVARSLERE			27 323					
GODTGJUTLEGG	39 000	39 000	7 000	39 000				
ANDRE UTG.	13 100	87 386	6 313	83 000		12 154		
TOTALE UTG.	320 400	367 528	379 445	388 000	0	96 725	0	0
RESULTAT	0	7 472	39 674	0	206 330	-63 229	292 086	154 000

Nabolagsprofil

Tollef Bredals vei 2B - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	3 min	0.2 km
Røros stasjon Linje R60	5 min	0.4 km
Røros lufthavn	24 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	13 min	1 km
Røros videregående skole 300 elever	13 min	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

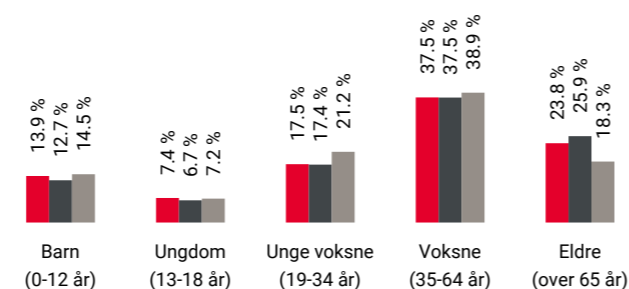
Bergstadens Hotel	2 min
Recharge Domus Røros	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min	0.6 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min	0.8 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	0 km
Coop Mega Røros	5 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

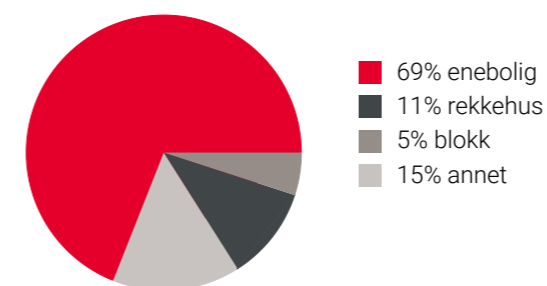
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min	0.4 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	7 min	0.5 km
Røros Gym	4 min	

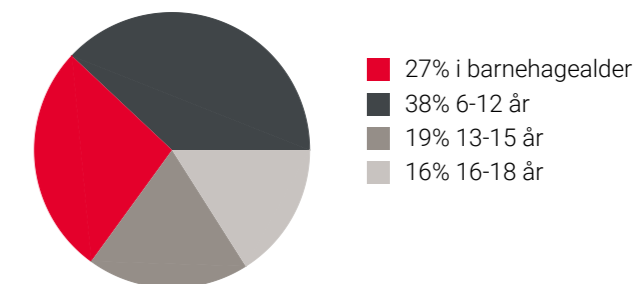
Boligmasse



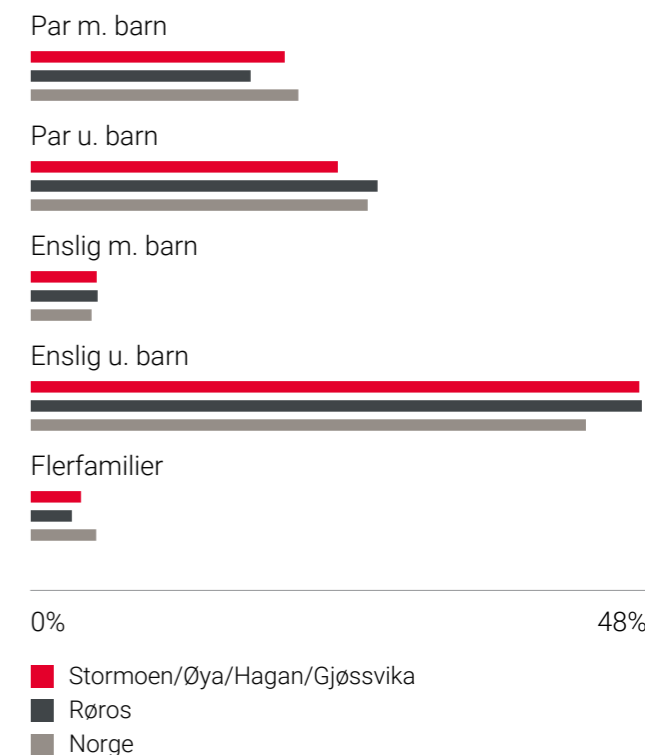
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Røros	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

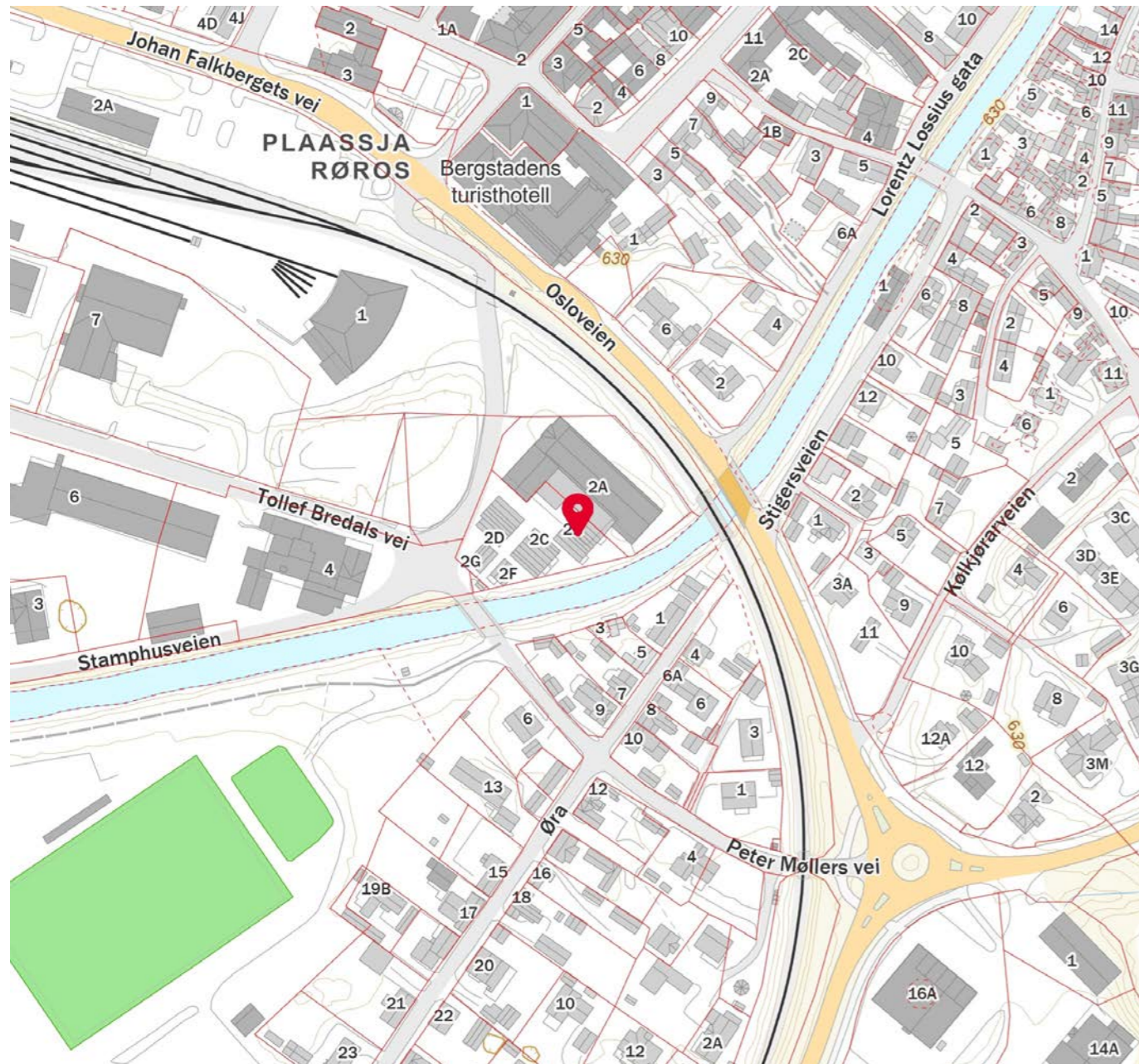
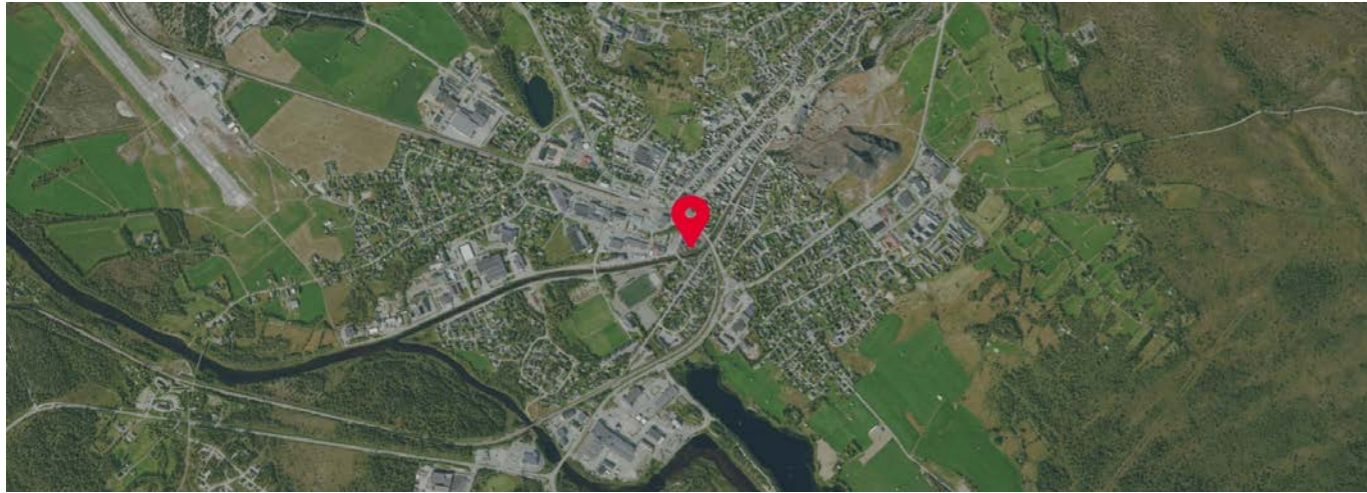


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/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 tunerer/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.

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

**HELP**
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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tollef Bredals vei 2B
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre