

Jervbekkhåmmåren

17



MEGLERHuset
NYLANDER

Velkommen til Jervbekkhammåren 17

Sjarmerende fjellhytte med unik beliggenhet og utsikt utover dalen. Alle fasiliteter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	1 750 000,-
---------------	-------------

Totale omkostninger

Omkostninger*	58 700,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	1 808 700,-

Areal

Boligtype	Fritidseiendom
Eierform	Eier
Primærrom	74m2
Bruksareal	74m2
Antall soverom***	3
Etasje	1.
Byggeår	1983
Parkering	På tomten ifm hytta.
Tomt	0 m2 festet tomt
Energimerke	G - Rød

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Bildesider	6
Bildesider	7
Informasjon om boligen	38
Vedlegg	59
Megler	111

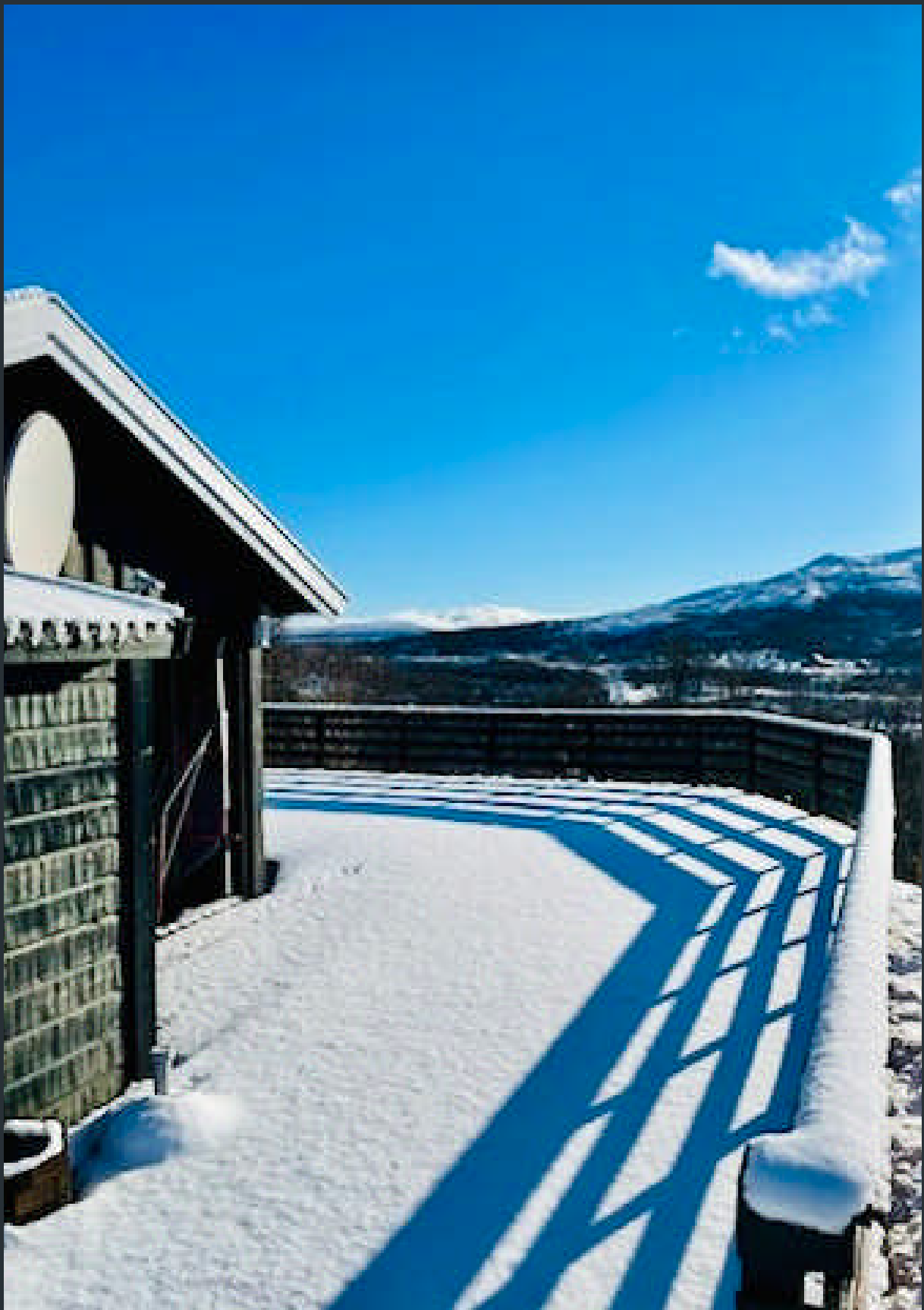




Jervbekkhåmmåren 17

Sjarmerende fjellhytte med unik beliggenhet og utsikt utover dalen. Alle fasiliteter.

Sjarmerende fjellhytte med unik beliggenhet. Svært gode Jakt, fiske og tur-områder. Tilgang på ferdig oppkjørt skiløype rett utenfor hytteveggen. Hytta inneholder stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vindfang, gang, toalett og utebod. Hytta har innlagt strøm (nytt sikringsskap satt inn i 2013) og innlagt vann. Stor og solrik terrasse på hele 60 kvm. Bilvei helt frem.





5DDA94F5-D20F-4F3E-B8CD-0764B3EF7122.jpeg



Hall









Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Spisestue





















Selgers bilde



Selgers bilde















Selgers bilde









Selgers bilde



Selgers bilde

A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, serving as a background for the text.

Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

1 750 000,-

Prisantydning 1 750 000,-

Omkostninger

2,5% dokumentavgift 43 750,-

Tinglysing skjøte 500,-

Tinglysing pantedok. pr. stk 500,-

HELP Boligkjøperforsikring 13 950,-

Omkostninger totalt 58 700,-

Totalpris inkl. omkostninger 1 808 700,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	13-0039/22
Eier:	Roald Nilsen
Matrikkel:	Gnr. 95. Bnr. 1. Røros kommune.
Adresse:	Jervbekkhåmmåren 17, 7370 Brekkebygd
Byggeår:	1983
Tomt:	0Festet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

Beskrivelse av boligen

Kort om eiendommen

Sjarmerende fjellhytte med unik beliggenhet. Svært gode Jakt, fiske og tur-områder. Tilgang på ferdig oppkjørt skiløype rett utenfor hytteveggen. Hytta inneholder stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vindfang, gang, toalett og utebod. Hytta har innlagt strøm (nytt sikringsskap satt inn i 2013) og innlagt vann. Stor og solrik terrasse på hele 60 kvm. Bilvei helt frem.

Beliggenhet

Beliggende i Jervbekkhammeren hyttefelt i Vauldalen ved grensen til Sverige. Hytten har flott utsikt mot Vigelfjella med Vigelpiken og Borgealdalen. Det er kort vei til Vauldalen Fjellhotell som har servering og arrangement gjennom året. Hyttefeltet er veletablert, hytten har alle fasiliteter. Det er ca 10 min kjøring til nærmeste alpinanlegg i Hamrafjell/ Tenndalen, og ca 30 min til Funesdalen med de fleste fasiliteter og servicetilbud.

Det er ca 8 km til Brekken med butikk. Til Røros er det ca 40 km. Røros Bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs liste over verdensarvsteder.

På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, med jernbane, buss- og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter og utstillinger. I løpet av året er det normalt flere store arrangementer som Røros maraton, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked. På Røros finner en flere utsalgssteder for lokalmat. Fra Røros er det ca 3,5 mil til Femunden hvor Femunden II trafikkerer sjøen Femundsmarka er et enestående område med uberørt natur som mange besøker for fot- og kanoturer.

Adkomst

Fra Coop Marked i Brekken sentrum: Ta til venstre inn på Rv31 retning mot Funesdalen. Følg veien ca 7,8 km. Ta så til venstre og følg følg skilting til Jervbekkhåmmåren 17.

Parkering

På tomten ifm hytta.

Beskrivelse av boligen

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke, utvidet bredbåndshastighet og telefoni
- Månedlige utgifter til oppvarming/fjernvarme
- Strømabonnement
- Forsikring
- Brøyting

Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur samt andre forhold relatert til husstanden.

Velforening

Pliktig medlemskap i Jervbekkhåmmåren hytteforening. Årlig kontingent ca. kr. 200,-.

Innhold

Type bolig og eierform

Taket er tekket med asfaltpappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier og toppbord av behandlet treverk. Takrenner og nedløp er av plast. Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer av tre, anlagt på yttervegger og på mønedrager. Takkonstruksjonen er isolert med 10 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer og konstruksjonen er oppført som et kompakt tak uten mulighet for inspeksjon. Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre. Vinduer i fritidsboligen er av to-lags isolerte vinduer med utvendig koblet rute og rammeverk av tre. Vinduer tyder på å være fra byggeåret. Inngangsdører er av tredører, og verandadør er av tredør med to-lags isolert glass. Dørene tyder på å være fra byggeåret. Konstruksjonen er i sin helhet dekket av snø på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er som følge av dette ukjent, men det antas at denne er oppført av pilarer og av et trebjelkelag anlagt på disse. Det antas at trebjelkelaget er isolert med mineralull. og Eier

Byggeår

1983

Innhold

Innhold

BESKRIVELSE PR. ETASJE:

- 1. etasje: 74 kvm
- Uthus: 9 kvm

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):

- P-ROM: 74 kvm
- S-ROM: 9 kvm

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Det er i tillegg oppført en utvendig bod på omtrent 9 kvm i tilknytning til overbygg. Det er også veranda tilhørende fritidsboligen, denne er omtrent 65 kvm i henhold til kart. Denne er også utstyrt med jacuzzi

STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Det gjøres oppmerksom på at jacuzzi følger ikke med handelen, men kan kjøpes av selger mot tillegg i prisen.

Innhold

Standard

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 6

TG 2: 11

TG 3: 4

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er påvist at pipe har sprekker og riss
- WC: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er registrert noe slitasje, samt skjevheter/ujevnheter på takrenner og nedløp. Det tyder også på å kunne være noe lekkasjer stedvis i takrennene.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert en del slitasje i kledningen stedvis, dette spesielt på vegg mot sør.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert avføring fra gnagere (mus) på kaldloftet. Det anbefales gjennomført ytterligere undersøkelser av hele konstruksjonen for å kartlegge omfang (kaldloftet er kun vurdert fra takluke).
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Våtrommet må oppgraderes for å tåle

Innhold

normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Vinduer: Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

- Branntekniske forhold.

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

- Innvendig

Vindfang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Gang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Stue: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Vindfang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

- Våtrom

Bad: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: dusjkabinett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, speilskap, varmeovn.

- Kjøkken

Kjøkken: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhetten,

benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter,

varmtvannsbereder, dobbel vaskekum med togreps blandebatteri,

oppvaskmaskin, overskap av trefronter, sikringskap, kjøleskap med

fryserdel.

Innhold

- Spesialrom
Toalettrom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: gulvmontert toalett, panelovn.

Areal Bruksareal (BRA): 74m². Primærrom (P-ROM): 74m².

Antall soverom 3

Antall rom 0

Takstfirma Røros Takst AS

Energimerke Energimerke G. Oppvarmingskarakter Rød. Komplette attest følger vedlagt.

Tomt Areal 0 kvm. festet tomt. Punktfeste.
Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på morenegrund. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Offentlig informasjon

Konsesjon

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Kommentar til heftelser

Eiendommen overdras fri for heftelser med unntak av tinglyst heftelser/ tidligere kjent som servitutter/rettigheter/forpliktelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i festerett:

1982/188-5/65 15.01.1982 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000

LEIEN KAN REGULERES

Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Offentlig informasjon

Regulering

Eiendommen omfattes av Disposisjonsplan for 96/2, 96/5, 95/1, ikrafttredelsesdato 25.09.1972, formålet er fritidsbolig. Kopi av reguleringsbestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner

Id: KD19940001

Navn: Kommunedelplan for Vauldalen

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.09.1994

Bestemmelser:

<http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD19940001/Dokumenter/bestemmelser.pdf>

Delarealer: Delareal 1 000 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id: 19720004

Navn: 96/2, 96/5, 95/1

Plantype: Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.09.1972

Bestemmelser:

http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/19720004/Dokumenter/19720004_bestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 1 000 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Ferdigattest

Hytta er byggesøkt, men ferdigattest foreligger ikke. Kommunene skriver følgende: Det er sendt inn byggesøknad i 1981 som er godkjent men tegningene av hytta med eventuelt uthus finnes ikke i byggemappa. Så hvorvidt det som er omsøkt er det som er bygd kan ikke garanteres.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål. Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Offentlig informasjon

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 4 882,-

Kommentar til kommunale avg.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021:
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr Fakturert beløp i 2021:

Eiendomsskatt kr. 2 721,00

Feiing kr. 500,00

Renovasjon kr. 1 660,56

Sum kr. 4 881,56

Kommentar vei, vann og avløp

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.
Det er tinglyst adkomstrett over grunneiers eiendom.

Tilknyttet kommunal vei via privat adkomstvei.

Vann - privat. Vauldalen vannverk.

Avløp - privat. Tett septiktank.

Vannavgift kr. 930,- pr. år 2022.

Betales etterskudds vis, dvs avgift for 2021 faktureres juni 2022.

Vann: Vannavgift kr 930,- pr år 2022.

Offentlig informasjon

Formuesverdi

Primær kr. 0,-. Sekundær kr. 239 505,-. Oppgitt formuesverdi for fritidsbolig er normal fastsatt ved prosentfaktor ved førstegangs oppføring. Prosentfaktor er i dag på 30%, og beregningsgrunnlag er enten eiendommens kostpris inkludert grunn eller eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal formuesverdien videreføres med en eventuell fastsatt oppjustering. En fritidseiendom er typisk hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål.

Avtalerettslige forhold

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre

Avtalerettslige forhold

materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Avtalerettslige forhold

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her:
<https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på:
<https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Avtalerettslige forhold

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Avtalebetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Avtalerettslige forhold

Hvitvasking og terrorfinansiering

HvitvaskningsregleneKjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyer og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr),

Avtalerettslige forhold

kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Avtalerettslige forhold

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Meglervederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon 2 %
Tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-
Markedsføringspakke kr. 14 990,-
Visningshonorar pr. stk. kr. 2 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.) kr. 1 590,-
Oppgjørsgebyr kr. 6 290,-
Digitale tjenester kr. 2 090,-
Utleggsgebyr pr. stk. kr. 750,-

Meglerforetakets utlegg:

Servitutter, pr. stk. kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon kr. 585,-
Kommunal info kr. 3 470,-
Foto kr. 3 500,-
Alle beløp er ink. mva.

Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning
Selgers egenerklæring
Energiattest
Planskisser
Målebrev/skylddeling
Regulering og situasjonskart
Byggetegninger
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattestFestekontrakt

A dark blue rounded rectangle with a white serif font centered inside.

Vedlegg



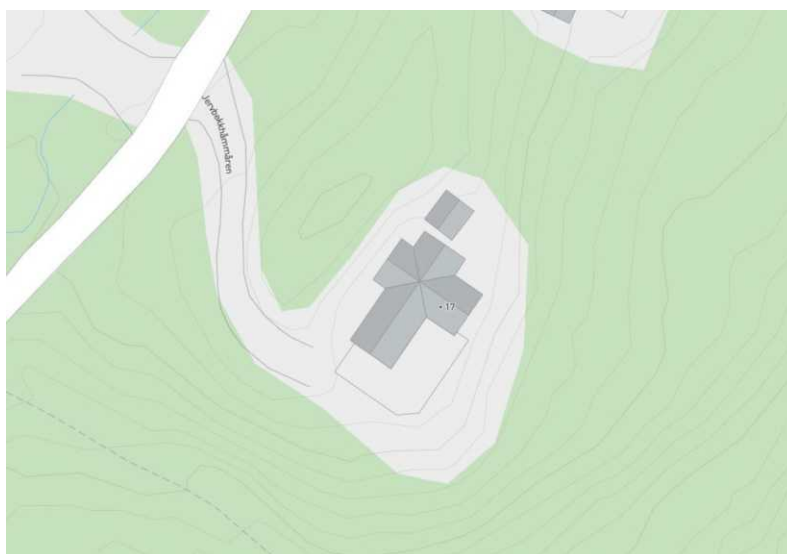
Tilstandsrapport

📍 Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD

📖 RØROS kommune

gnr. 95, bnr. 1, fnr. 35

Areal (BRA): Fritidsbolig 74 m², Uthus 9 m²



Befaringsdato: 07.10.2023

Rapportdato: 10.10.2023

Oppdragsnr.: 20012-1017

Referansenummer: OF2041

Autorisert foretak: Røros Takst AS

Vår ref: 22/13



RØROS TAKST AS

Gyldig rapport
10.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ole Erik Feragen
Uavhengig Takstingeniør
post@rorostakst.no
988 51 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Røros Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en fritidsbolig oppført i 1982/83 i henhold til opplysninger fra eier. Fritidsboligen er oppført i en etasje og det er et tilhørende uthus til eiendommen.

Det tyder på at bygningsdelene i fritidsboligen i hovedsak er fra tiden rundt byggeåret. Det er forøvrig gjort noe oppgraderinger på det elektriske anlegget i 2013, samt etablert "jacuzzi" på veranda.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert, men det er registrert at det er nokså tydelige skjevheter i grunnmurskonstruksjonen på uthuset. Det bør påregnes tiltak i forbindelse med dette.

For videre informasjon om rom og bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt), se under hvert enkelt punkt i selve rapporten. Noen bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 1 basert på en samlet vurdering av punktet i rapporten, selv om det kan være anbefalt mindre tiltak, som enkelt vedlikehold, på bygningsdelene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier og toppbord av behandlet treverk. Takrenner og nedløp er av plast.

Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer av tre, anlagt på yttervegger og på mønredrager. Takkonstruksjonen er isolert med 10 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer og konstruksjonen er oppført som et kompakt tak uten mulighet for inspeksjon.

Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre. Vinduer i fritidsboligen er av to-lags isolerte vinduer med utvendig koblet rute og rammeverk av tre. Vinduer tyder på å være fra byggeåret.

Inngangsdører er av tredører, og verandadør er av tredør med to-lags isolert glass. Dørene tyder på å være fra byggeåret.

Grunnmuren er oppført av en ringmur av støpt betong (med gråsteintilslag), støttet opp med enkelte pilarer av lettklinkerblokker i kryperommet. Videre er konstruksjonen av et trebjelkelag anlagt på underliggende ringmur og pilarer. Trebjelkelaget er isolert med mineralull.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Vindfang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Gang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Stue: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Vindfang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: dusjkabinett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, speilskap, varmeovn.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhette, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter, varmtvannsbereider, dobbel vaskeekum med to-greps blandebatteri, oppvaskmaskin, overskap av trefronter, sikringssskap, kjøleskap med fryserdel.

SPELALROM [Gå til side](#)

Toalettrom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: gulvmontert toalett, panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det antas at både utvendige vannrør og utvendige avløpsrør er av plast fra byggeåret. Det antas at septiktank er av glassfiber, eier opplyser at denne er satt ned 1990-1991.

Vannrør i fritidsboligen er av kobber, antatt fra byggeåret. Avløpsrør i fritidsboligen tyder på å være av plast fra byggeåret.

Det er varmtvannsbereider plassert på kjøkkenet (i benk). Denne er fra byggeåret og har volum 135 liter. Varmtvannsbereider er ikke plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann. Det elektriske anlegget er ført åpent på vegger og i himling. Anlegget tyder i hovedsak på å være fra byggeåret, samt komplettert noe i forbindelse med jacuzzi i 2013 i henhold til eier. Dette har også omfattet etablering av en del nye sikringer i sikringsskapet. Det er sikringskap plassert i skap på kjøkkenet. Dette er utført av automatsikringer og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger også samsvarserklæring for arbeider utført i 2013.

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Rørøst Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på morenegrunn. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	74	74	0
Sum	74	74	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	9	0	9
Sum	9	0	9

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

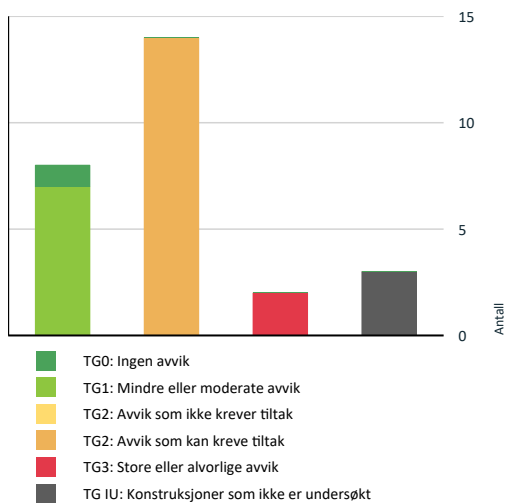
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

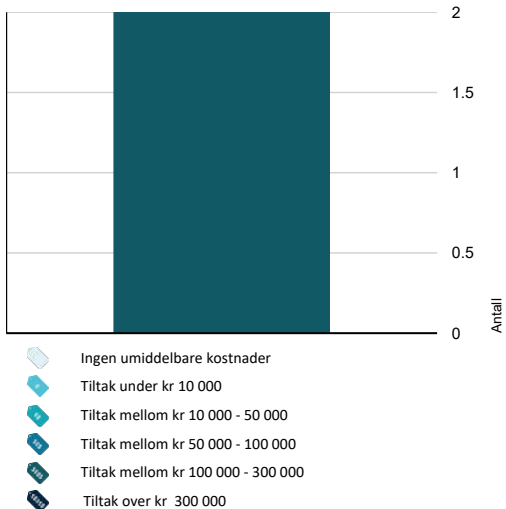
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble gjennomført: 07.10.23, kl. 1600. Vær og lysforhold ved befaring: Oppholdsvær. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler og eiendommen er dekket med snø på befaringstidspunktet. Vurdering av disse er som følge av dette noe begrenset. Det anbefales ytterligere undersøkelser av disse bygningsdelene ved senere anledning. Takkonstruksjon og tekking er kun vurdert fra bakkenivå.

På befaringen er målinger utført med: Leica lasermåler og Protimeter MMS 2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert fuktpåkjenning i tilgjengelig treverk i kryperommet. Det er også registrert skader på stubbloftet på deler av konstruksjonen (den delen som ikke er tilgjengelig for direkte inspeksjon) hvor stubbloftet "henger" ned og åpenbart er preget av et fuktig miljø. Det er også knyttet noe usikkerhet med tanke på omfanget av dette som følge av at deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke er utført med hverken sluk eller membran/tettesjikt på hverken gulv eller vegger må badet påregnes oppgradert. Det er gjennomført enkel fuktmåling ved stikkprøver i tilgjengelig treverk på baderommet (i området ved avløpsrør fra dusj). Det er ikke registrert fuktpåkjenning ved disse stikkprøvene.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Røros Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert noe slitasje, samt skjevheter/ujevnheter på takrenner og nedløp. Det tyder også på å kunne være noe lekkasjer stedvis i takrennene. Det mangler nedløpsrør på en del av nedløpet mot sør.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje i kledningen stedvis, dette spesielt på vegg mot sør.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er registrert avføring fra gnagere (mus) på kaldloftet. Det anbefales gjennomført ytterligere undersøkelser av hele konstruksjonen for å kartlegge omfang (kaldloftet er kun vurdert fra takluke som følge av manglende gangbane på loftet).

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er også tegn til noe fuktpåkjenning/råte i enkelte av vinduene (spesielt vinduer i gang og toalettrom).

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er avvik:

Det er registrert en del skjevheter i pilarer under verandakonstruksjonen, det er som en følge av dette registrert skjevheter i konstruksjonen. Det bemerkes at store deler av konstruksjonen er dekket med snø på befaringstidspunktet, og vurderingen av konstruksjonen er som følge av dette noe begrenset.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en del skjevheter i konstruksjonen. Dette er også forhold som kan påvirke andre konstruksjoner som vegg/takkonstruksjon i fritidsboligen (se noe skjevheter registrert i himling i gang).

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: eier

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med asfaltpappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier og toppbord av behandlet treverk.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert noe slitasje, samt skjevheter/ujevnheter på takrenner og nedløp. Det tyder også på å kunne være noe lekkasjer stedvis i takrennene. Det mangler nedløpsrør på en del av nedløpet mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes vedlikeholdstiltak eller utskiftning av bygningsdelene.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringsstidspunktet. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje i kledningen stedvis, dette spesielt på vegg mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold på konstruksjonen i form av lokale utbedringer eller lignende. På sikt bør det vurderes utskiftning av fritidsboligens kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer av tre, anlagt på yttervegger og på møndrager. Takkonstruksjonen er isolert med 10 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer og konstruksjonen er oppført som et kompakt tak uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert avføring fra gnagere (mus) på kaldloftet. Det anbefales gjennomført ytterligere undersøkelser av hele konstruksjonen for å kartlegge omfang (kaldloftet er kun vurdert fra takluke som følge av manglende gangbane på loftet).

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak med tanke på tilfredsstillende tetting mot gnagere. Gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen og ødelegge mineralull, etc.

Vinduer

TG 2

Vinduer i fritidsboligen er av to-lags isolerte vinduer med utvendig koblet rute og rammeverk av tre. Vinduer tyder på å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er også tegn til noe fukt påkjenning/råte i enkelte av vinduene (spesielt vinduer i gang og toalettrom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering/utskiftning av vinduer i fritidsboligen.

Dører

TG 2

Inngangsdører er av tredører, og verandadør er av tredør med to-lags isolert glass. Dørene tyder på å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Verandakonstruksjonen er oppført av et trebjelkelag anlagt på underliggende pilarer av betong/lettklinkerbetong. Gulvbord og rekkverk av treverk. Eier opplyser at det er ekstra støtte under "jacuzzi" på verandakonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del skjevheter i pilarer under verandakonstruksjonen, det er som en følge av dette registrert skjevheter i konstruksjonen. Det bemerkes at store deler av konstruksjonen er dekket med snø på befaringstidspunktet, og vurderingen av konstruksjonen er som følge av dette noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikeholdstiltak på verandakonstruksjonen. Dette spesielt med tanke på registrerte skjevheter i fundamenter, hvor det bør påregnes oppretting/refundamentering av disse.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Vindfang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Gang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Stue: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Vindfang: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv på grunn er av et trebjelkelag. Dette antas å være isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en del skjevheter i konstruksjonen. Dette er også forhold som kan påvirke andre konstruksjoner som vegg/takkonstruksjon i fritidsboligen (se noe skjevheter registrert i himling i gang).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konstruksjonen bør holdes under observasjon over lengre tid for å avdekke eventuelle aktive bevegelser i denne. Det kan være aktuelt med refundamentering eller stabilisering av konstruksjonen, men eventuelle tiltak på konstruksjonen bør vurderes ut fra resultat av observasjoner.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 2

Fritidsboligen er utført av et pipeløp av lettklinkerelementer. Pipeløpet er tilkoblet en peis plassert på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Krypkjeller

TG 3

Det er krypkjeller under fritidsboligen. Denne er tilgjengelig fra luke i gang. Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon som følge av lav høyde mellom trebjelkelag og grunn. Kryperommet er ventilert med lufteventiler i ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert fuktpåkjenning i tilgjengelig treverk i kryperommet. Det er også registrert skader på stubbloftet på deler av konstruksjonen (den delen som ikke er tilgjengelig for direkte inspeksjon) hvor stubbloftet "henger" ned og åpenbart er preget av et fuktig miljø. Det er også knyttet noe usikkerhet med tanke på omfanget av dette som følge av at deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør påregnes gjennomført tiltak i kryperommet. Dette bør omfatte tiltak på stubbloftet, samt utbedring av årsaken til fuktpåkjenning i kryperommet. Tiltak kan for eksempel være fuktsikring med bruk av dampspærre og eventuelt isolering av grunn i kryperommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Tilstandsrapport

Bad: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: dusjkabinett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, speilskap, varmeovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke er utført med hverken sluk eller membran/tettesjikt på hverken gulv eller vegger må badet påregnes oppgradert. Det er gjennomført enkel fuktmåling ved stikkprøver i tilgjengelig treverk på baderommet (i området ved avløpsrør fra dusj). Det er ikke registrert fuktpåkjenning ved disse stikkprøvene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkken: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: komfyr med stekeovn og koketopp, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter, varmtvannsbereider, dobbel vaskekum med to-greps blandebatteri, oppvaskmaskin, overskap av trefronter, samt kjøleskap med fryserdel.

Avtrekk TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon TG 2

Toalettrom: parkettgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: gulvmontert toalett, panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Vannrør i fritidsboligen er av kobberør, antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør TG 2

Avløpsrør i fritidsboligen tyder på å være av plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon TG 1

Rom for varig opphold er naturlig ventilert med lufterventiler i vegg.

Varmtvannstank TG 2

Det er varmtvannsbereider plassert på kjøkkenet (i benk). Denne er fra byggeåret og har volum 135 liter. Varmtvannsbereider er ikke plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg TG 1

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er ført åpent på vegger og i himling. Anlegget tyder i hovedsak på å være fra byggeåret, samt komplettert noe i forbindelse med jacuzzi i 2013 i henhold til eier. Dette har også omfattet etablering av en del nye sikringer i sikringsskapet. Det er sikringssskap plassert i skap på kjøkkenet. Dette er utført av automatsikringer og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger også samsvarerklæring for arbeider utført i 2013. På generelt grunnlag anbefales det gjennomført utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget i forbindelse med salget av eiendommen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

På generelt grunnlag anbefales det gjennomført utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget i forbindelse med salget av eiendommen.

Branntekniske forhold TG 0

Det er registrert røykvarslere i fritidsboligen, samt brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn TG IU

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på morenegrunn. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Grunnmur og fundamenter TG 1

Grunnmuren er oppført av en ringmur av støpt betong (med gråsteintilslag), støttet opp med enkelte pilarer av lettklinkerblokker i kryperommet. Videre er konstruksjonen av et trebjelkelag anlagt på underliggende ringmur og pilarer. Trebjelkelaget er isolert med mineralull.

Terrengforhold TG IU

Terreng på eiendommen har helling fra nord-vest til sør-øst.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Røros Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TC 2

Det antas at både vannrør og avløpsrør er av plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Septiktank

TC 1

Det antas at septiktank er av glassfiber, eier opplyser at denne er satt ned 1990-1991.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

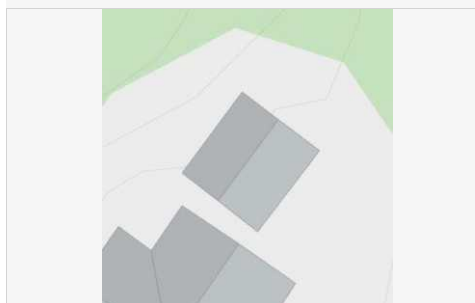
Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Røros Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Grunnmur: Grunnmuren antas å være oppført på piler og av et trebjelkelag anlagt på disse.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av lafteplank av tre. Konstruksjonen er behandlet utvendig. Dør er av enkel tredør med glass.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak. Det antas at denne er oppført av takåser av tre, og er uisolert.

Tekking: Taket antas å være tekket med asfaltappshingel eller lignende. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier og toppbord er av behandlet treverk.

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Røros Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Rørøst Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Arealer

Fritidsbolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	74	74	0	Vindfang , Vindfang 2, Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Wc	
Sum	74	74	0		

Kommentar

Det er i tillegg oppført en utvendig bod på omtrent 2 kvm i tilknytning til overbygg.
Det er også veranda tilhørende fritidsboligen, denne er omtrent 65 kvm i henhold til kart. Denne er også utstyrt med jacuzzi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	9	0	9		Bod
Sum	9	0	9		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Rørøst Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2023	Ole Erik Feragen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	95	1	35	0	0 m ²	Kommunen kartløsning, festekontrakt er ikke gjennomgått.	Festet
Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato				
Jervbekkhåmmåren 17							
Hjemmelshaver	Nielsen Roald						
Kommentar	Eiendommen er punktfestet eiendom.						

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Avkjørsel til eiendommen fra privat vei. Eventuelle tinglyste avtaler vedrørende veirett er ikke sjekket. Eier opplyser følgende om adkomst: "hovedveien brøytes hverdag om vinteren etter behov og det er bare å ringe Per Skott om å brøyte inn til hytten".

Tilknytning vann

Eiendommen er i henhold til eiers opplysninger tilkoblet privat vannbrønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er i henhold til eiers opplysninger tilkoblet privat avløpsanlegg (septiktank).

Regulering

Eiendommen omfattes av Disposisjonsplan for 96/2, 96/5, 95/1, ikrafttredelsesdato 25.09.1972, formålet er fritidsbolig.

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
 Gnr 95 - Bnr 1
 5025 RØROS

Røros Takst AS
 Harsjøveien 23
 7374 RØROS



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Innhentet	0	Nei
Kursfortegnelse og diverse dokumentasjon EL-anlegg fra 2013			Innhentet	0	Nei
Matrikkelrapport			Innhentet	0	Nei

Jervbekkhammåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Rørøst Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD
Gnr 95 - Bnr 1
5025 RØROS

Rørros Takst AS
Harsjøveien 23
7374 RØROS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OF2041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

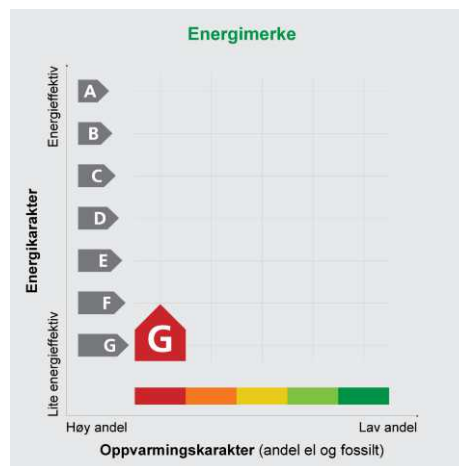
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ENOVA

Adresse	Jervbekkhåmmåren 17
Postnr	7370
Sted	BREKKEBYGD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	95
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	35
Bygn. nr.	184204916
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1391408
Dato	04.05.2022

Innmeldt av: Roald Nilsen



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.

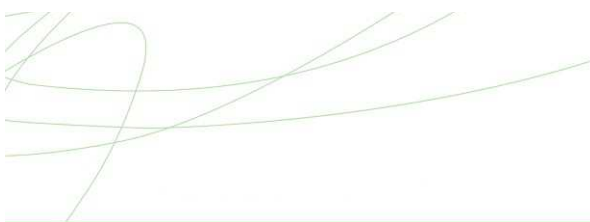
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 15 500 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:

12 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,7 favner ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Montering av peisinnstans i åpen peis**

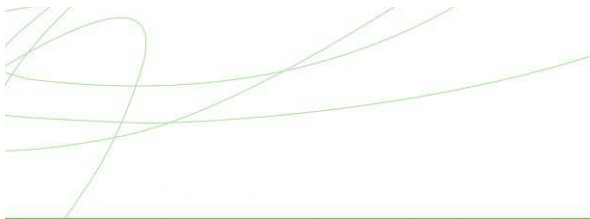
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Utskifting av vindu**

- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

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

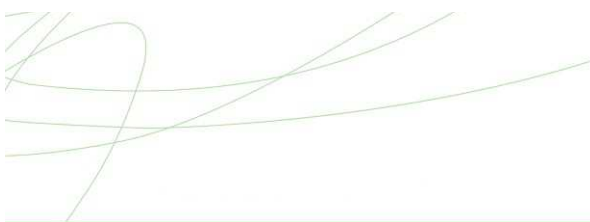


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Jervbekkhåmmåren 17
Postnr/Sted: 7370 BREKKEBYGD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 04.05.2022 16:32:42
Energimerkenummer: A2022-1391408
Ansvarlig for energiattesten: Roald Nilsen
Energimerking er utført av: Roald Nilsen

Gnr: 95
Bnr: 1
Seksjonsnr:
Festenr: 35
Bygnnr: 184204916

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 7: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røkgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13-0039/22	
Selger 1 navn	
Roald Nilsen	
Gateadresse	
Jervbekkhåmmåren 17	
Poststed	Postnr
BREKKEBYGD	7370
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Roald Nilsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	7130947

Document reference: 13-0039/22

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RN

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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 i boligen 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Document reference: 13-0039/22

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport Røros Takst

Filer

[Tilstandsrapport for bolig - Jervbekkhåmmåren 17 - 03-03-22.pdf](#)

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

Document reference: 13-0039/22

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklærings skjemaet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0039/22

E-Signing validated

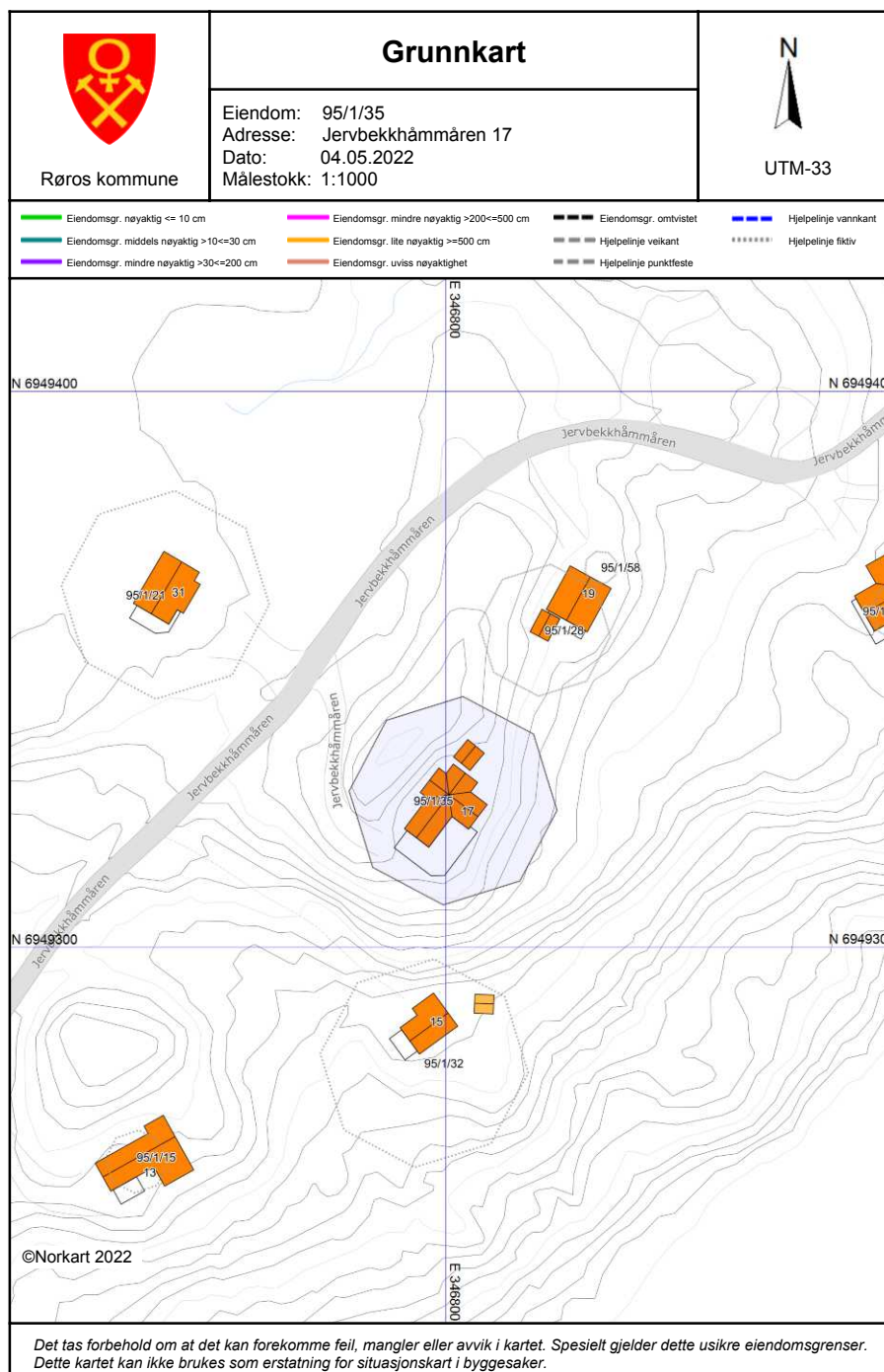
secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roald Nilsen	9037cf6384269bc335638f e98620923879b5efe0	05.05.2022 15:36:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0039/22

- 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>







Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 04.05.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	1	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
Adresse	Jervbekkhåmmåren 17, 7370 BREKKEBYGD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	KD19940001
Navn	Kommunedelplan for Vauldalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1994
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD19940001/Dokumenter/bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 000 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	19720004
Navn	96/2, 96/5, 95/1

Kommune-delplan

Arealplan

Vauldalen



Vedtatt av kommunestyret
29.9.94

KOMMUNEDELPLAN FOR VAULDALEN

HOVEDRESSURSER *****

- * Landbruk
- * Hotell/turisme
- * Forretningsvirksomhet
- * Fritidsbebyggelse/camping
- * Aktive drivere og omfattende samarbeid

HOVEDPREMISSER *****

- * Hovedplaner for Vauldalen fra 1965 og 1978.
- * Sikre videre utvikling av hotell, turisme og fritidsnær-
ing.
- * Framtidige behov møtes med fleksibel bruk av arealplanen
- begrenset landbruksverdi på arealene.

HOTELL/TURISME

For å sikre utvikling av hotellvirksomheten, er det innlagt ca. 10 da. utvidelse på østsiden langs riksvegen.

Større område ved hotellet og på sørsiden av riksvegen er lagt inn som landbruk- natur- og friluftsområde - "med sterke friluftsinnteresser."

Formålet gir ingen juridisk binding, men viser en prioritert turistbruk i forhold til landbruk.

FRITIDSBEBYGGELSE/CAMPING

Det er ialt godkjent 185 hyttetomter fordelt på 3 eiendommer. 70 av tomtene er ikke bebygd.

Endringer i forhold til tidligere planer:

Planforslaget viser en utvidelse av eksisterende felt med ca. 15 tomter øst i planområdet. Med ialt ca. 85 ubebygde tomter, er behovet dekket i en lengre planperiode.

Vedtatt bebyggelsesplan i 1992 for 22 tomter ved Jervbekkhåmmåren. Avgrensningen av planen er trukket nedenfor håmmåren. Det får ingen praktisk betydning for hyttene.

Campingplass langs riksvegen er flyttet opp til gårdsbebyggelsen til Per O. Skott - er utbygd.

To hyttefelt sørvest for gårdsbebyggelsen til Per O. Skott er flyttet overfor campingplassen og inntil det utlagte friluftsområdet. Bedre arealbruk og drift oppnås. Antall godkjente tomter opprettholdes.

Tidligere godkjente/ eldre planer er utarbeidet av jordskifteverket, og de tilfredsstillende kravet til bebyggelsesplan.

KPLANV/TEMP

Planområder hvor det ikke er oppført hytter, må - som for nye bebyggelsesplaner- oversendes kulturminnevernmyndighetene for samtykke.

DEN GAMLE TOLLSTASJONEN

Planforslaget viser formålet forretning/turisme/service, men gnr. 95 bnr. 5 (øverste del av eiendommen), er utlagt til boligtomt og friluftsområde (friluftsområde -ingen juridisk binding).

Arealet for verkstedet er utvidet mot tollstasjonen, men med adkomst til friluftsområdet i mellom.

BOLIGER

To fradelte tomter overfor verkstedet er opprettholdt i planforslaget, selv om plasseringen ikke er helt god.

To nye tomter er innlagt i sammenheng med de nye boligtomtene overfor den gamle tollstasjonen.

GRUSUTTAK

Utvidelse av grusuttak under bruk er vist på planforslaget. Det er viktig at det ved uttak tas hensyn til landskapet, hyttebebyggelsen og skiløypa.

PARKERINGSPLASS

Planforslaget viser parkeringsplass ved gårdsveien til Per O. Skott. Området er startplass for skiløype til Vigelen.

SKILØYPE

Skiløypa er en viktig del av fritids- og turisttilbudet. Den gamle riksvegen er lagt inn på plankartet som en viktig trace, både for ski og andre aktiviteter. Det er innlagt ny trace for skiløypa forbi grusuttaket. Forøvrig er ikke skiløypa lagt inn på plankartet.

Bestemmelser til kommunedelplan - Vauldalen

Planområdet er vist med avgrensning på plankartet.

BYGGEOMRÅDER *****

Innenfor disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan, jfr. lovens § 20-4, annet ledd pkt. a.

Bebyggelsesplaner sendes fylkeskommunen og samisk kulturminnevern som høringsinstans. Dette gjelder også ikke utbygde planer, utarbeidet av jordskifteverket.

Det skal legges vekt på god utforming av bebyggelse og anlegg og at de er tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap.

Før utbygging av hyttefelt kan igangsettes, skal alle tomtene/hytteplasseringene være påvist og i hovedsak samsvare med bebyggelsesplanen.

Bebygd areal på en hyttetomt skal ikke overstige 80 m². Samlet grunnflate for uthus/anneks skal ikke overstige 25 m². Bebyggelsen skal oppføres i en etasje.

Material- og fargebruk på bebyggelsen skal bryte minst mulig med landskapet. Det skal ikke benyttes materialer som gir en blank og reflekterende virkning.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Landskap og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

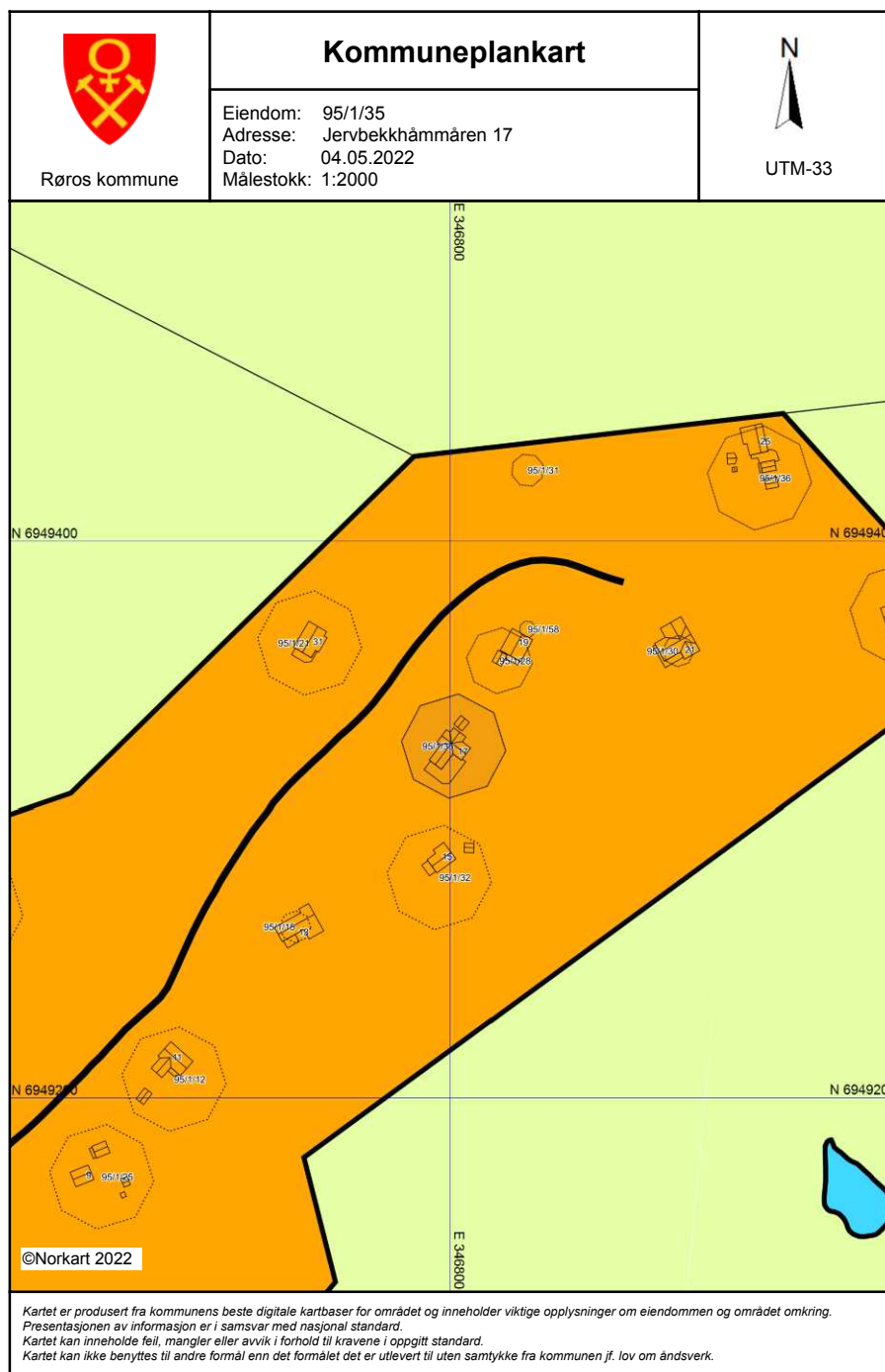
Området for grusuttak skal skjermes mot bebyggelse. Ved avslutning av uttak, skal området istandsettes og tilplantes.

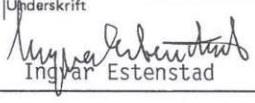
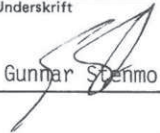
DISPENSASJONER

Det faste utvalget for plansaker kan dispensere fra arealplanen og bestemmelser når det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens § 7.

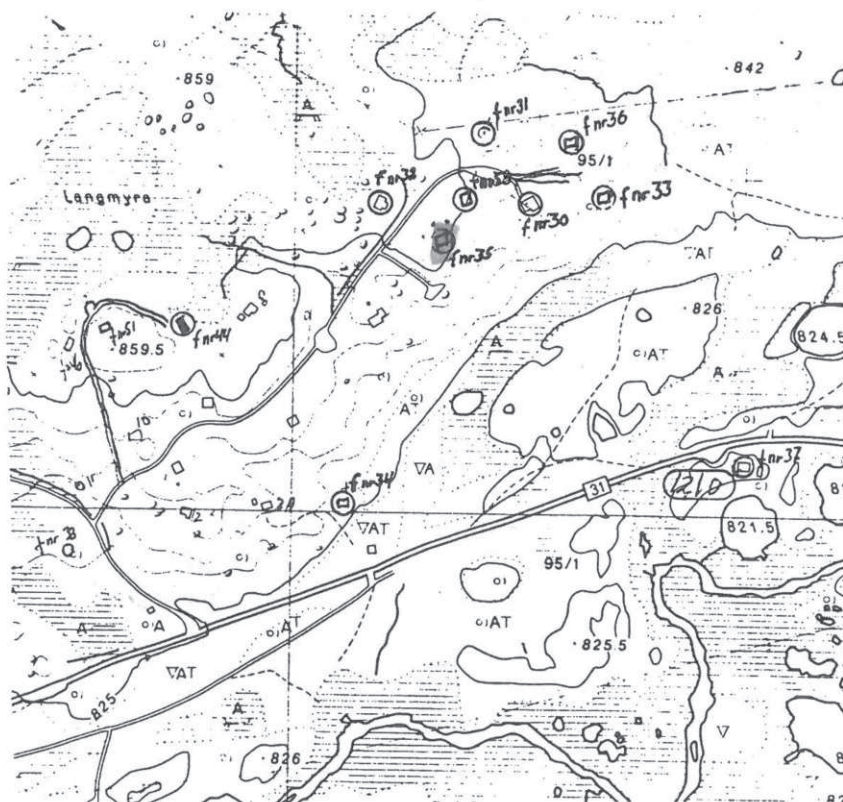
Vedtatt av k. styret

29.9.94

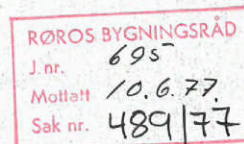


Kommune		MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering
RØROS		J.nr.		85/81
		Målebrev nr.		
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		07 01 82 00059
Målebrev over				
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Dagbokstempel 140288 0605
	95	1	35	
Areal	Bruksnavn/adresse Vauldalen hyttefelt (tomt nr. 35)			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning				
Dato for forretningen	04 07 1988			
Rekvirent	Per O. Skott			
Bestyrer	Gunnar Stenmo			
Forretning	Kartforretning over punktbeste.			
Underskrift				
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	
RØROS	08 12 88	 Ingvar Estenstad	 Gunnar Stenmo	
Tinglysing				
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel		
Påtegninger (rettelser o.l.)				
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87				Kommunenes arkivnøkkel: 58

Gnr	Bnr	Festenr	KARTUTSNITT	
95	1	35		
Representasjonspunkt			Jnr	
X 517740	Y 61870	Z		
Koordinatsystem			Målestokk	Registreringsbrev nr.
NGO Akse 4			1:5000	
Kartblad	Kartfigur nr.	Vei nr.	Areal	
DD 108-5-1-			Punktfeste	



ENDRING
 av
 DISPOSISJONSPLAN
 for
 VAULDALEN
 Røros kommune
 Sør-Trøndelag fylke.



En fotostatkopi av den tidligere vedtatte disposisjonsplan for Vauldalen i Brekken, Røros kommune, vedlegges. Den tidligere plan finnes på vedlagte kartkopi, dog ikke fargelagt.

De planlagte endringer består i det vesentlige i at antallet av hytter utvides med 16 på Voldalen, gnr. 95 bnr. 1, hyttene nr. 35 - 50, og med 10 på Flven, gnr. 96 bnr. 2, hyttene nr. 25 - 34.

Grunnen til denne utvidelse ligger i et ønske om å finne bedre dekning for kostnadene ved vannverket fra Gruvsjøen som nå er under utbygging, samtidig som grunneierne ønsker å disponere noen av de tidligere utlagte tomter til bygging av utleiehytter. Dette gjelder særlig hyttene nr. 17 - 22 på gnr. 96 bnr. 2 og samtlige hytter i feltene nr. M og N på gnr. 95 bnr. 1.

Fortrinnsvis skal de samme regler gjelde for tilleggsfeltene som de som er fastsatt i den tidligere vedtatte disposisjonsplan, og en viser til denne. Noen få tillegg er det imidlertid nødvendig å ta med.

1. Veger og parkeringsplasser.

Det er utlagt veger fra tidligere veg og inn i hytteområdene, samt nødvendige parkeringsplasser, jfr. kartet.

I denne forbindelse søkes om utvidet bruk av tidligere avkjørsler til hytteområdene merket R og S på kartet.

Avkjørselen til hytteområde R er den gamle riksvog og til område S til grustak og kjøreveg.

- 2 -

Det nevnte grustak skal planeres og brukes til vinterparkering, da snøforholdene kan gjøre det vanskelig å holde vegene inn til hytteområdene åpne.

Der terrengforholdene tillater det og naturen ikke blir skjemet, skal kunne opparbeides stier fram til hyttene fra de utlagte veger slik kartet viser. Disse skal kunne opparbeides slik at de er kjørbare med traktor og bil. All parkering skal imidlertid skje på de utlagte parkeringsplasser.

Hytteområdene.

I alle områdene er grunnen udyrkbare steinrike morene bevokset med krokett fjellbjørk.

Skogen skal behandles med varsomhet, slik at skjerming ikke ødelegges. Hytteeieren plikter i størst mulig grad å bevare naturen slik den er.

Avløp.

I planen er angitt avløpsretning og i enkelte tilfelle samling av avløp. Avløp skjer imidlertid for hvert enkelt tilfelle slik bygningsrådet bestemmer.

Renovasjon.

Det er opplagt til kommunal renovasjon i hele Vauldalsområdet. Samleskur for de enkelte områdene skal på grunn av snøforholdene oppsettes i nærheten av brøytet veg og ved vinterparkeringsplass. Skurene skal bygges slik at de ligger best mulig i terrenget og ikke generer omgivelsene.

Jordskiftet Brekken Samvirk er trått i kraft 2015-1977.

Brekkebygd,

Per O. Skott *Leif O. Kivås*

FOR TINGLYSING

Sett å 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-0859-4.
 Pakker å 25 stk. vanlige: 529-0860-8.
 Pakker å 25 stk. for tinglysing: 529-0861-6.
 Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktformularet er utarbeidet av
 Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

DAGBOKFØRT

82 188
 15 JAN 82 03188

SØRENSEN EIEREN I
 GAULDAL

FESTEKONTRAKT

Mellom **Per O. Skott**, person nr.

adr.: 7470 BREKKEBYGD

eier av **Vauldalen**, GNR. 93, BNR. 1

i **Røros**, kommune, heretter kalt eieren, og

Arvid Nilsen, person nr.

adr.: **Skjerveien 39, 7000 TRONDHEIM**, heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom **Vauldalen**

GNR. 93, BNR. 1, i **Røros**, kommune.

Tomta gis **WESTE NR. 35**, på **Per O. Skott's**, hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x =, y =

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av

hvor tomtas grenser er angitt.

Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

.....

Rett kopi bekreftes
 Øyve Lene Foberg
 STATENS
 ANKER

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1.000,-. For den gjenværende del av første kalenderår er festeavgiften kr. Festeavgiften for gjenværende del av inneværende år og for første hele festeår, kr., forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. For senere år belastes festeavgiften forskuddsvis innen året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr.
Anlegg for avløp og renovasjon	kr.
Anlegg av veg og parkering	kr.
Plankostnader	
Årlig vedlikehold av veg	kr. 100,-
.....	kr.
Andel grunnlagsinvesteringer	kr.

§ 4. Avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.

Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr.
Vann/kloakk	kr.
Veg m/u snøbrøyting	kr.
Sum	kr.

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.



§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.

Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.

Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarks karakter.

Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.

Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v.

Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomta innen, kan eieren kreve festet avvirket i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festereis bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlattelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2—to— uker fra mottatt påkrav, og unnlattelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1—én— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.

For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.

Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.



§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i
..... oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

Byggetid 2 år

Gjenpartens riktighet bekreftes.

Roros Sparebank
Havre 1882 - 1883

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

Geo. Skott den 11/11 1982
Eier
Arvid Nilson
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 20 år.

1. *Sigmund Samli* person nr.
2. *Pharos Aas* person nr.



Jervbekkhåmmåren 17

Høyde over havet

840 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	41 min	🚗
🚗 Coop Brekken Linje 541	8 min 8.4 km	🚗
🚗 Brekken skole Linje 541	10 min 8.8 km	🚗

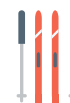
Avstand til byer

Røros	37 min	🚗
Stjørdalshalsen	2 t 18 min	🚗
Trondheim	2 t 43 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 167 m



Alpin

- Tydal Skisenter
- Kjøretid: 50 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

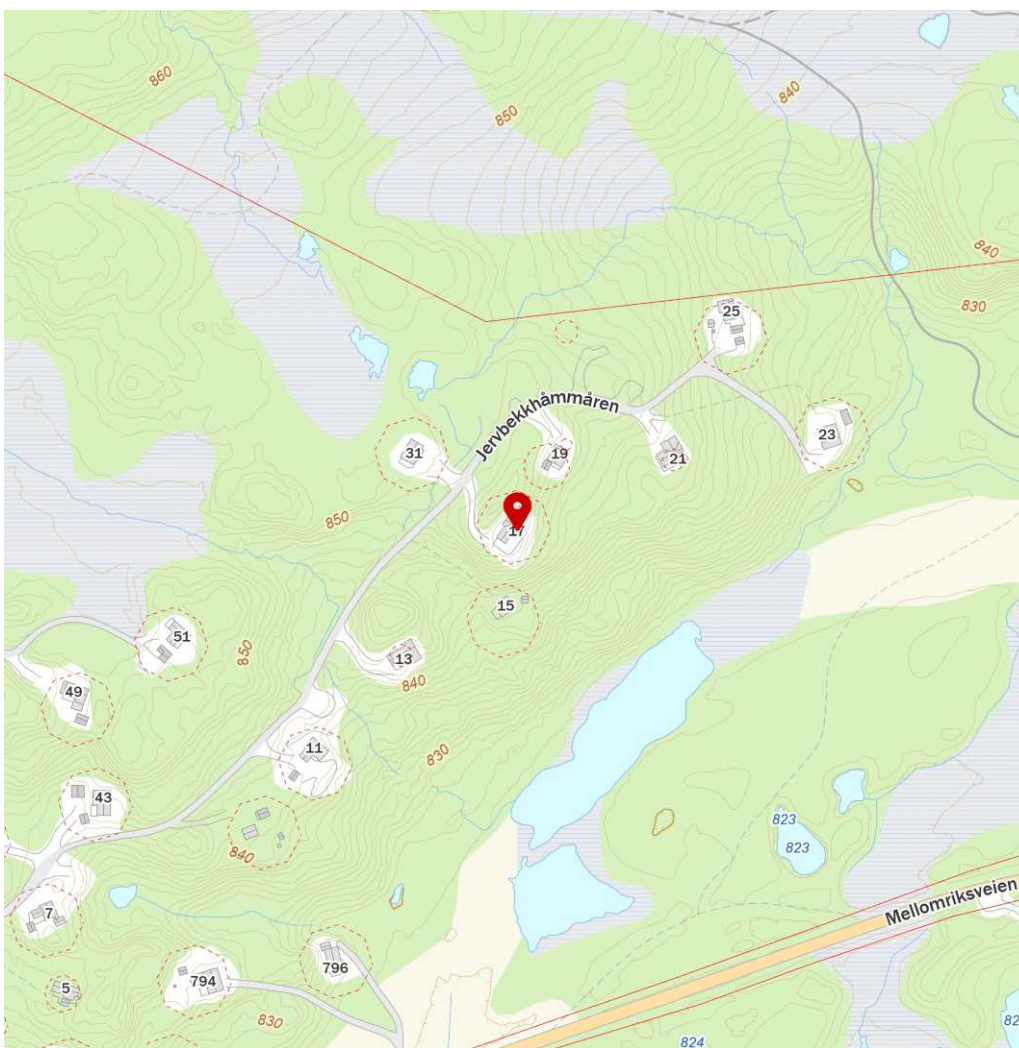
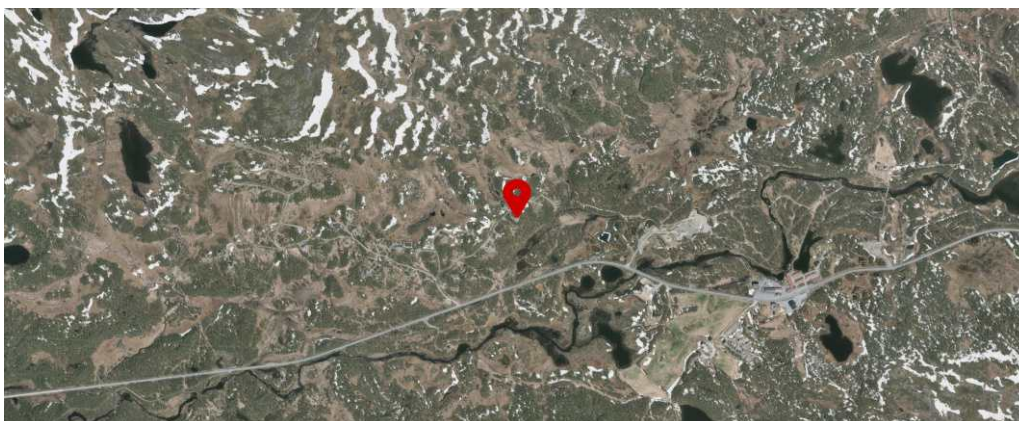
Hamrafjället/Tännaldalen (Sverige)	14 min	🚗
------------------------------------	--------	---

Sport

⚽ Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 8.6 km	🚗
⚽ Aursund balløkke Ballspill	16 min 17.6 km	🚗

Dagligvare

Coop Marked Brekken	8 min	🚗
Post i butikk, PostNord	8.4 km	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 200

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen 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 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Jervbekkhåmmåren 17, 7370 Brekkebygd**Matrikkel:** Gnr. 95. Bnr. 1. Røros kommune.

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD _____

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO _____**FINANSIERINGSPLAN:**

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker: uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindende, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Budgiver Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Yama Meskinyar, mobil: 40845408, epost: yama.meskinyar@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

