

Arvdalslina 194



Velkommen til Ratvolden!

Unik mulighet til å sikre seg en bit norsk historie. Fødestedet og dikterboligen til Johan Falkberget i Rugldalen, Røros. Ingen boplikt!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger*	101 170,-
(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)	
Totalpris ink. omkostninger	3 601 170,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Primærom	168kvm
Bruksareal	172kvm
Antall soverom***	2
Byggeår:	1850
Parkering	Parkering skjer ved huset/egen festet tomt. Ved behov (evt. vinter), benyttes areal ved Arvedalslina som inngår i felles brøyteordning. Ingen tinglyste ordninger (har ikke vært noe problem i følge selger).
Energimerke	G - Oransje

*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 MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	14
Bad	18
Soverom	20
Uterom	26
Informasjon om boligen	37
Vedlegg	51



Falkberget - Arvdalslina 194

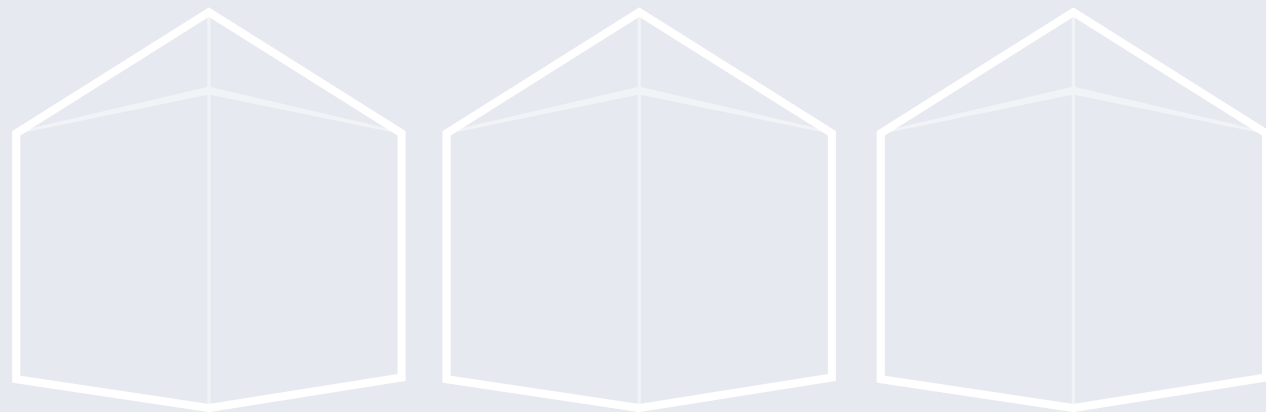
Unik mulighet til å sikre seg en bit norsk historie. Fødestedet og dikterboligen til Johan Falkberget. Ingen boplikt!

Unik mulighet i markedet. Flott eiendom med en helt spesiell og idyllisk beliggenhet nede ved vannkanten. Huset på Falkberget er det eneste som fortsatt er i privat eie av eiendommen etter forfatteren Johan Falkberget. Boligen har vært gjenstand en betydelig rehabilitering ila de senere år. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere info. Det er mye historie i bygget, og det er fortsatt litt møbler og inventar igjen fra gammelt av som nye eier kan overta om ønskelig.

Røros kommune har diposisjonsrett til dikterloftet i boligen, hvor Johan Falkberget skrev mange av sine romaner. Rommet er intakt slik som det sto den gangen Johan Falkberget satt og skrev der og er å betegne som et museum. Ihht avtalen fra 1999 kan rommet «framvises til spesielt interesserte» i kommunal regi. Eiendommen er regulert til boligformål, men det er ingen boplikt og eiendommen benyttes dermed som fritidseiendom av nåværende eier.

Stue

- Et rom for kos, selskap
og avslapning



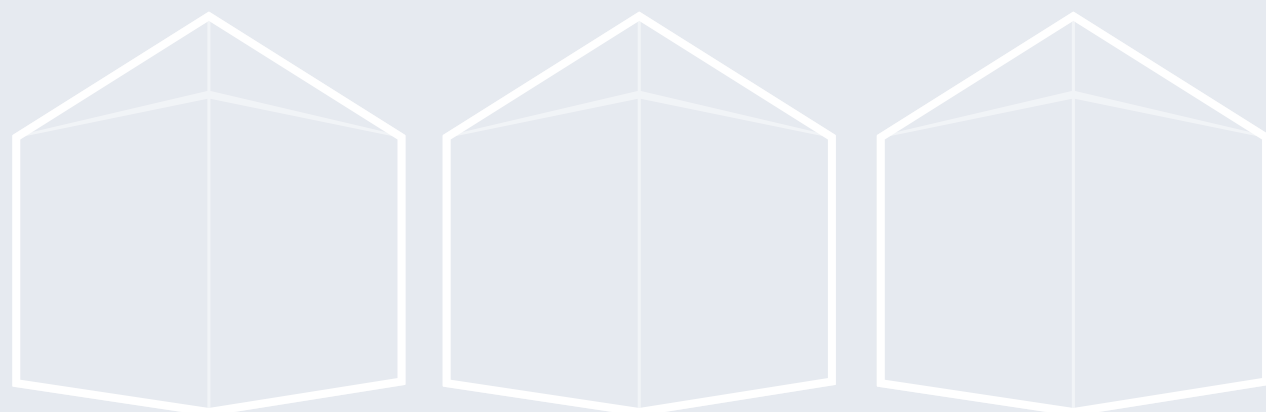
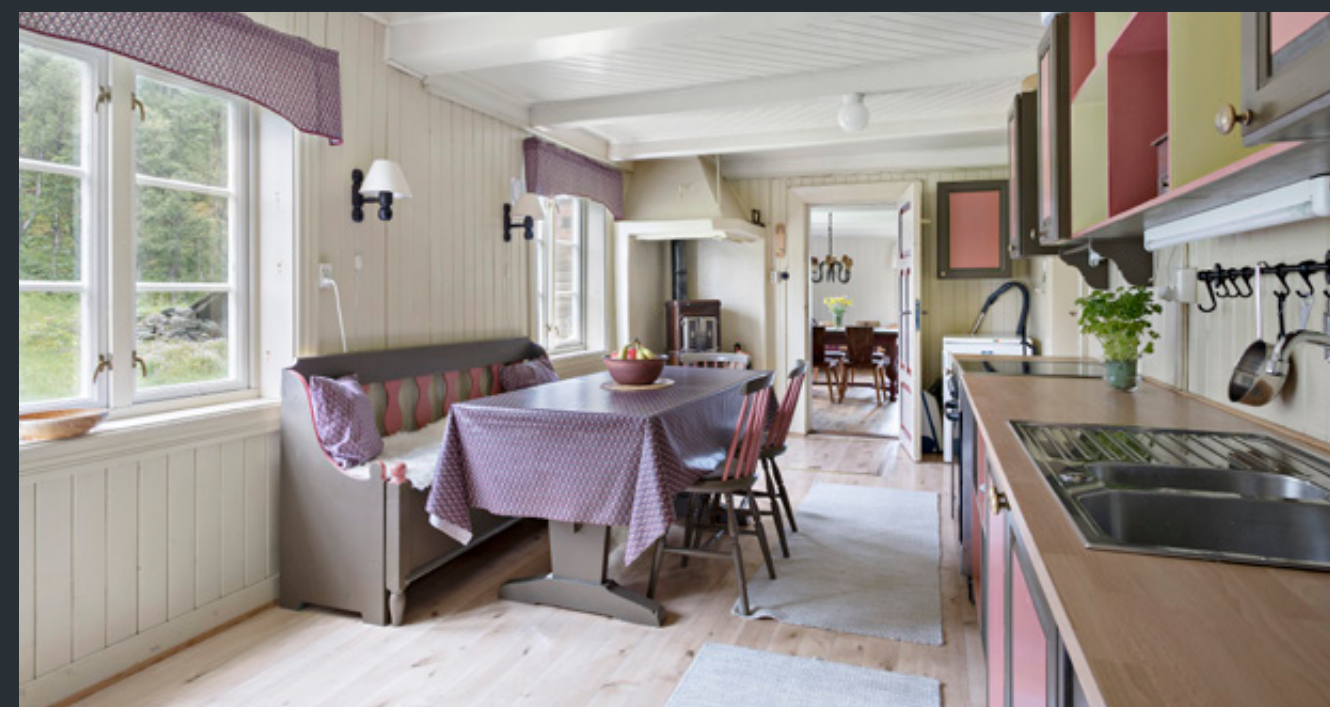






Kjøkken

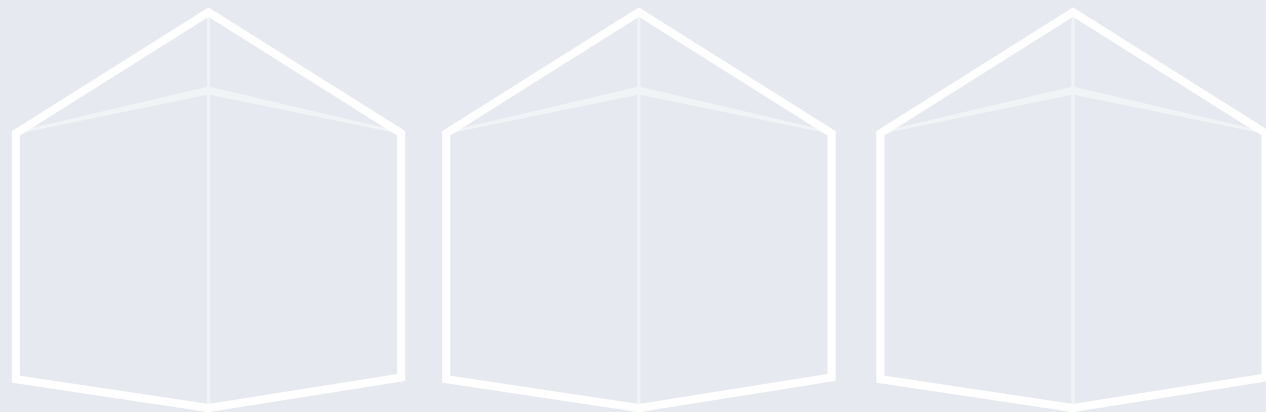
- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest





Bad

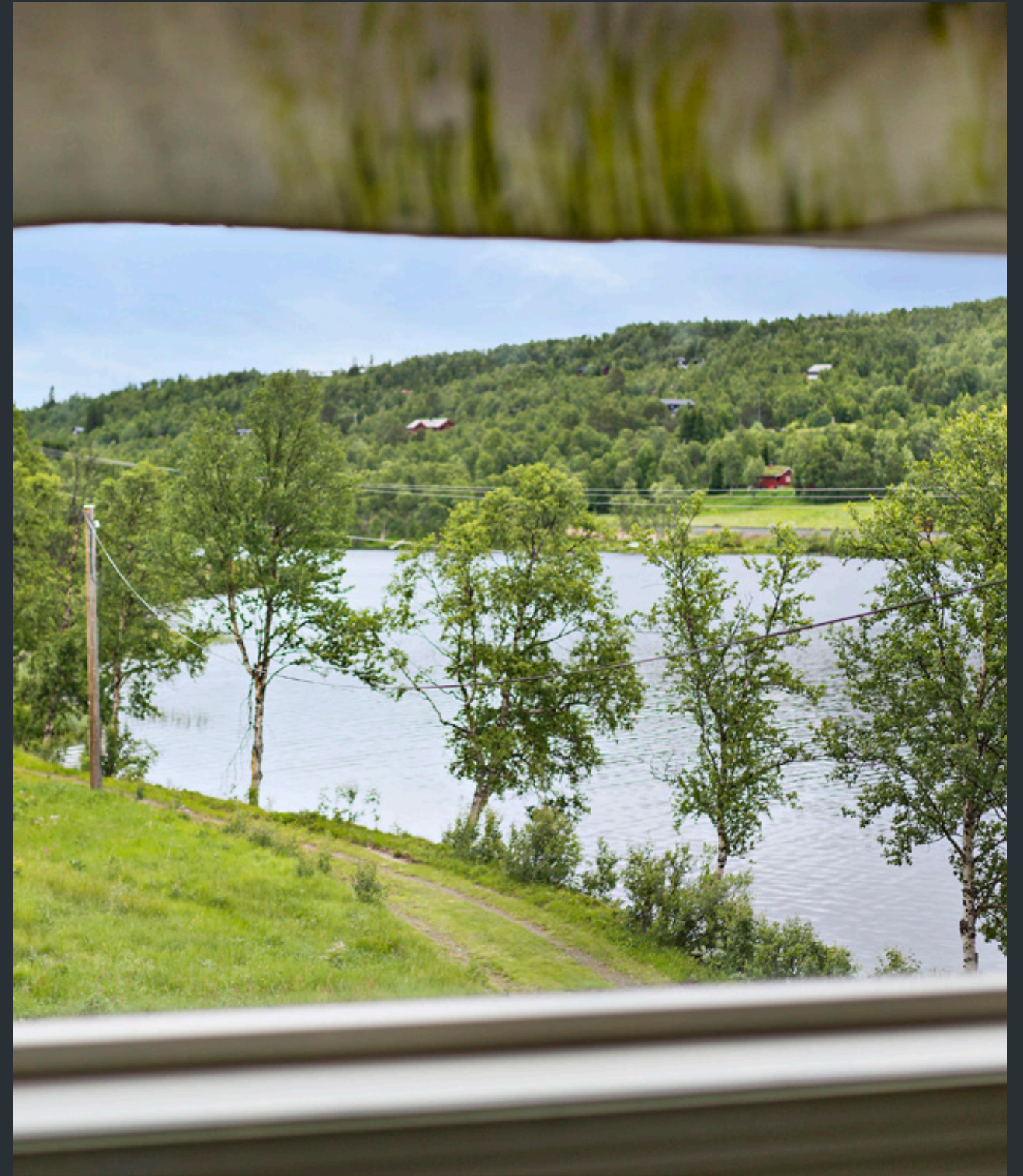
*Rommet for velvære i det moderne hjem
Første og siste stopp for dagen*



Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag
og starte den på best mulig måte*







Dikterloftet.
 Dette rommet er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi. Ihht avtalen fra 1999 kan rommet «framvises til spesielt interesserte». Dette innebærer at kommunen har disposisjonsrett til rommet.



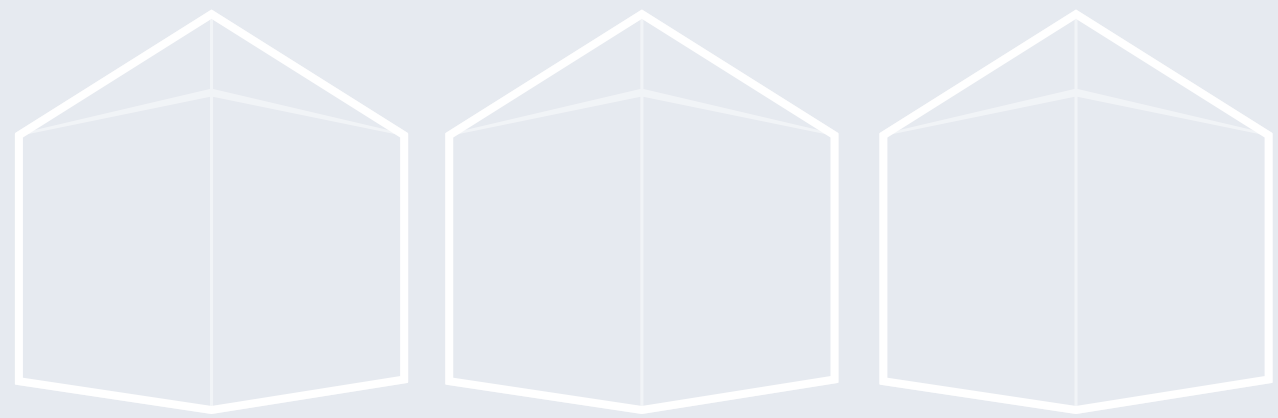
Dikterloftet.
 Dette rommet er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi. Ihht avtalen fra 1999 kan rommet «framvises til spesielt interesserte». Dette innebærer at



Dikterloftet.
 Dette rommet er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi. Ihht avtalen fra 1999 kan rommet «framvises til spesielt interesserte». Dette innebærer at

Uterom

*- Rom for opplevelser
lek og glede*



Utsikt



Fasade







Foto: Fjell-Ljom



Selgers bilde



Selgers bilde

Arvdalslina 194

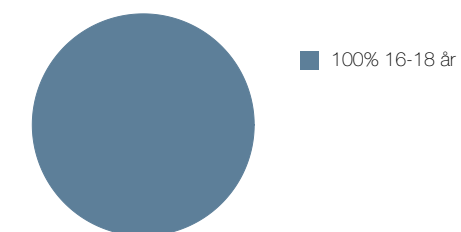
Offentlig transport

🚶 Rugeldalen stasjon Linje 440, 543	6 min 🚶 2.7 km
🚶 Glåmos stasjon Linje 25	15 min 🚶 11.3 km
✈️ Røros lufthavn	27 min 🚶

Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.) 60 elever, 4 klasser	16 min 🚶 12 km
Røros grunnskole (1-10 kl.) 561 elever, 22 klasser	26 min 🚶 22.9 km
Røros videregående skole 300 elever	25 min 🚶 22.6 km

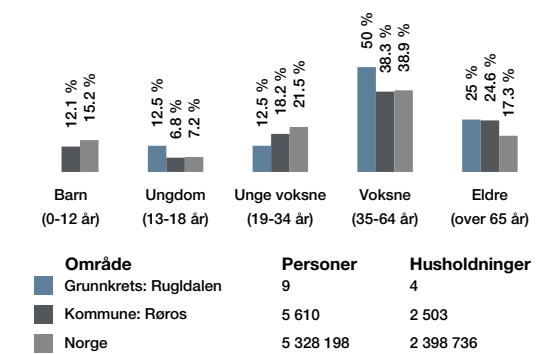
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	40%	53%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Glåmos barnehage (0-5 år) 18 barn, 1 avdeling	17 min 🚶 12.2 km
Ålen barnehage (0-5 år) 21 barn	19 min 🚶 16.1 km
Kvitsanden barnehage (0-5 år) 5 avdelinger	24 min 🚶 22.5 km

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 11.6 km
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	19 min 🚶 15.9 km

Sport

🏃 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚶 12.1 km
🏃 Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	18 min 🚶 12.7 km
🏃 Røros Gym	25 min 🚶
🏃 Aktiviteten Treningssenter	26 min 🚶



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Roros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Informasjon om boligen

Pris og økonomi

Prisantydning **3 500 000,-**

Totale kostnader

Kr. 3 500 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 87 500,- (2,5 % dokumentavgift)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Kr. 101 170,- (omkostninger totalt)

Totalt = Kr. 3 601 170,- (prisantydning + omkostninger)

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

Formuesverdi primær

Kr 336 598 år 2020

Formuesverdi kommentar

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien.

Kommunale avgifter

Kr 6 359 pr. år.

Kommunale avgifter info

Ifølge info fra Røros kommune er årsprognosen for kommunale avgifter 2022 kr. 6 359,-. I beløpet inngår eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og renovasjon.

Her følger en oversikt over nåværende selgers ulike kostnader (i tillegg til kommunale avgifter) til drift av eiendommen samlet i 2021 :

Strømutgifter: ca. kr. 21 300,-

Brøyting: ca. kr. 2 024,-. Gjelder selve Arvedalslina fram til bom før Ratvolden. Brøyting helt fram til Falkberget må bestilles direkte til brøyter.

Septiktømming: ca. kr. 3 125,-. Utføres årlig av privat tømmer (Ola T. Haugen).

Hus/innboforsikring: ca. kr. 5 616,-. Vedr. forsikring av «dikterrommet», betales av Røros kommune iht. avtale.



Informasjon om eiendommen

Adresse:	Arvdalslina 194
Matrikkel:	Gnr. 7, bnr. 1 i Røros kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1850
Ansvarlig megler:	Yama Meskingyar
Oppdragsnummer:	13-0057/22
Selger:	Bjørn Egil Remen,

Kvaliteter

Beskrivelse

Unik mulighet i markedet. Flott eiendom med en helt spesiell, idyllisk og usjenert beliggenhet nede ved vannkanten. Huset på Falkberget er det eneste som fortsatt er i privat eie av eiendommen etter forfatteren Johan Falkberget. Boligen har vært gjenstand en betydelig rehabilitering ilt de senere år. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere info. Det er mye historie i bygget, og det er fortsatt litt møbler og inventar igjen fra gammelt av som nye eier kan overta om ønskelig. Dikterloftet i boligen, hvor Johan Falkberget skrev mange av sine romaner er eid av kommunen. Rommet er intakt slik som det sto den gangen Johan Falkberget satt og skrev der. Dette rommet er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi. Ihht avtalen fra 1999 kan rommet «framvises til spesielt interesserte» i kommunal regi. Dette innebærer at kommunen har disposisjonsrett til rommet.

Eiendommen ligger i et flott fritt terreng, med utsikt og gode solforhold. Fantastiske jaktmuligheter i området, og det ligger gode fiskevann i nærheten for den som ønsker å prøve fiskelykken. Området innbyr til fantastiske naturopplevelser sommer som vinter, og ligger kun 1time og 45 min biltur fra Trondheim. Ca 12 km til Ålen, som har butikker, bensinstasjon, Alpinanlegg mm. I kort avstand fra eiendommen er det oppkjørte skispør og vakker natur med mange flotte turmuligheter, sommer som vinter. Eiendommen ligger ca. 20 km fra Røros sentrum og har også kort vei opp til det historiske Nordgruvfeltet, hvor en finner gruver som Kongens, Muggruva og Christianus Sextus. Veien i disse gruveområdene er idag fine veier for fot- og sykkelturner.

Tomtetype Festet
Punktfestet grunn. Festekontrakt tinglyst 10.09.2001 med dagboknr. 3502.
Festetid på ubestemt tid(minimum 80 år) fra 2001. fra 10.07.2001.
Se vedlegg for nye vilkår til feste og tilleggsavtale vedrørende hodhuset på Falkberget tinglyst 18.09.2014.
Hjemmel til grunn: Røros kommune.
Festetid: l.h.t. vedlagte festekontrakt.

Adkomst

Kjør fra Støren og til Røros. I Rugldalen tar du avned til høyre ved skilt mot Ratvolden. Passer jernbaneovergangen og følg skilting til eiendommen.

Parkering

Parkering skjer ved huset/egen festet tomt. Ved behov (evt. vinter), benyttes areal ved Arvedalslina som inngår i felles brøyteordning. Ingen tinglyste ordninger (har ikke vært noe problem i følge selger).

«Jeg har sittet mellom ruinene på Forum Romanum og ønsket meg heim til eldhuset nord ved Rugelsjøen», skrev Johan Falkberget en gang i et

Beliggenhet

Johan Falkberget og Ratvolden

brev. Han var uløselig knyttet til menneskene og naturen i gruvemiljøet ved Røros. Etter mange år som forfatter og journalist forskjellige plasser i Norge vendte han tilbake til barndomshjemmet på Ratvolden ved Ruglsjøen 1922 og ble boende der til han døde 1967. (Hentet fra Norsk biografisk leksikon)

Røros kommune skriver følgende om eiendommen på sine hjemmesider: Ratvolden og Johan Falkberget:

Johan Falkberget har gjennom sitt forfatterskap og samfunnsengasjement hatt stor betydning for Røros og Rørosregionen. Mye av formidlingen av Falkbergets forfatterskap skjer på Ratvolden. Ratvolden ble testamentert til Røros kommune på slutten av 80-tallet. Kommunen eier med dette alle bygningene på Ratvolden, så nær som hovedhuset på Falkberget.

Røros kommune og Falkberget-ringene har i sitt eie et omfattende Falkbergetarkiv, mye som resultat av et registreringsarbeid på Ratvolden. Dette er lagret i kommunens arkiv.

Se Falkberget-ringens sider for mer informasjon: <http://falkberget.no/>

Innlemmelse i Italias litterære landskap:

De litterære landskapene i Italia har hovedkontor i Roma, og jobber for at folk skal oppsøke stedene og naturen som forfatterne bruker i sine bøker. Hensikten er både å gi bedre forståelse og økt dybde til de aktuelle bøkene og forfatterne, og at besøkende på denne måten inviteres til å oppleve både folk, kultur og tradisjoner på disse stedene.

I oktober 2016 ble forfatteren Johan Falkberget og Røros innlemmet som en del av Italias Litterære Landskap.

Link til Italias Litterære landska: <https://www.parchilletterari.com/parchi/johan-peter-falkberget-057/itinerari.php>

Johan Falkberget hos Rørosmuseet:

Rørosmuseet har utarbeidet ei kunnskapsside om Johan Falkberget med Rørosmuseets egne, og andres ressurser.

Link til kunnskapssiden om Johan Falkberget: <https://rorosmuseet.no/johan-falkberget>

Innhold

Areal

Primærrom:

- etasje: Gang, bad, kjøkken, 2 stuer.
- etasje: Gang, 2 soverom, arbeidsrom.

Sekundærrom:

- etasje: 2 kott.

AREAL:

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 100m² .

Bruksareal (BRA) 2. etasje: 72m² .

Bruksareal (BRA) totalt: 172m² .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 100m² .

Primærareal (P-ROM) 2. etasje: 68m² .

Primærareal (P-ROM) totalt: 168m² .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m² .

Sekundærareal (S-ROM) 2. etasje: 4m² .

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 4m² .

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Arbeidsrom i 2. etasje er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi.

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

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: 11

TG 2: 11

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering: Med bruk av fuktindikator er det indikert fukt. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

- Radonsikring: Årsmiddelkonsentrasjone i kjeller var 140 bq og 20bq i 1. Etasje. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

- Vinduer/dører: stedvis behov for overflatebehandling av vinduer fra 1995 og eldre samt fukt mellom glass i ett vindu på soverom. Hovedinngangsdør tar i terskel og har behov for justering. Dette gjelder også enkelte innvendige dører.

- Taktekking og beslag: Noen fuktmerker i undertak på kontrollerbar del av kaldloft. Vindskibord har noe slitasje.

- Etasjeskillere: Det registreres stedvis skjevheter og knirk i gulv. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for krypkjeller uten tilkomst.

- Ildsted: Stedvis kort avstand mellom ildsteder og brennbart materiale. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Trapp: Lavt rekkverk i 2. etasje samt manglende håndløper på vegg.

Innhold

- Elektrisk: Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Bad: Fall mot sluk er mindre enn referansenivået og stedvis flatt. Mangler tilluftspalte ved dørterskel. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksvifte samt spalte for tilluft.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Krypkjeller: Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

GENERELL BESKRIVELSE:

Boligens eldste del er oppført i 2 etasjer over kjeller og krypkjeller. Grunnmuren under eldste del er en natursteinsmur med utvendig påstøp på store deler av muren, samt innvendig påstøp i kjeller. Stablet natursteinsmur under tilbygg. Veggkonstruksjonen i eldste del er oppført i tømmer med tilbygg i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeeternit og metallplater. Etasjeskillet er i tre og i betong. Vinduer med 2-lags glass, koblet glass og 2+1 lags glass. Fjøs og øvrige bygninger er tilhørende kommunen. Det foreligger i dag en bruksrett på deler av fjøs for lagring av ved og utstyr.

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

1. etasje

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Trapp og sikringsskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjhjørne, wc, servantskap, bereder, naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Vannpumpe.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Innredning med oppvaskkum og utslagsvask.

Stue 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Stue 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i

himling. Panelovn og peis. Utgang til terreng.

2. etasje

Gang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn og vedovn.

Arbeidsrom: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Kott 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Kott 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Moderniseringer og

påkostninger

Info hentet fra tilstandsrapporten:

1946: Oppført tilbygg i en etasje.
 1985: Omlegging/vedlikehold av taktekingen på eldste del av boligen. Takteking på tilbygg er trolig også skiftet samme år.
 1995: Utvendig panel skiftet på eldste del av boligen. skiftet enkelte vinduer i eldste del av boligen. Skiftet renner og beslag i eldste del av boligen.
 2001: Nytt avløp med infiltrering ble godkjent i 2001. Utvendig vannrør trolig utskiftet i ca 2001.
 2006: Etablert bad.
 2007: Skiftet utvendig panel på tilbygg samt nye vinduer og renner/beslag i tilbygg.
 2014: Foretatt drenerende tiltak i bakkant av boligen. Avskjæringsgrøft som leder drensvann ut mot Rugelsjøen. Støpt dekke i stue og utbedret råteskader. Nytt el. Opplegg i deler av stue.

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og reisverk, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med bølgeeternitt og metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Type takst/takstmann

Tilstandsrapport

Takst-Forum Trøndelag AS, avd. Oppdal

Oppvarming

Elektrisk samt vedfyring.

Energimerke

Bokstav: G Farge: Oransje

Komplett attest følger vedlagt.

Info om strømbruk

12 075 kwh el for forrige år i følge selger.

Offentlig informasjon

Vei vann og avløp

Privat vei.

Privat vann.

Kloakk fra WC går i tett tank som normalt tømmes av privat firma 1 g pr. år.

Gråvann fra alle vasker går i egen kum/sandfilter, som tømmes med noen års mellomrom.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål, men det er IKKE boplikt på eiendommen.

Området er ikke detaljregulert og reguleres derav gjennom kommuneplanens arealdel 2019-2029.

Området er regulert avsatt i arealplan til landbruksformål og omfattes av kommunens LNRF-område (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende). Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealplan kan fås ved henvendelse til megler.

VIKTIG INFO:

Dikterloftet/arbeidsrom i 2. etasje er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi.

.Gjør oppmerksom på at eie/disposisjonsrett/bruk av dikterloftet er tinglyst. Her inngår også bl.a. forhold rundt vedlikehold av vei, og uttaking av ved til eget bruk.

Interessenter oppfordres til å nøye lese gjennom vedlagt festekontrakt og tilleggsavtale for nærmere info tilknyttet dette og ellers bruk av eiendommen. Ta gjerne kontakt med Røros kommune også ved evt spørsmål .

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for bygninger.

Det var ikke krav til ferdigattest ved byggeåret.

Tinglyste rettigheter

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

5025/7/1/1:
 10.09.2001 - Dokumentnr: 3502 - Festekontrakt - vilkår
 Gjelder feste
 Festetid: 80 år
 Med flere bestemmelser
 Gjelder denne registerenheten med flere

2014/792837-1/200 18.09.2014 ** NYE VILKÅR - FESTE
 Tilleggsavtale vedrørende hovedhuset på Falkberget. Her er også den avtalen som ble underskrevet av daværende eier og kommunen i 1999. tinglyst.

17.07.2001 - Dokumentnr: 2698 - Registrering av festenr.
 Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5025 Gnr:7 Bnr:1

EIENDOMMENS RETTIGHETER
 Servitutter:
 2001/3502-3/65 10.09.2001 BESTEMMELSE OM VEG
 Rettighet hefter i: KNR: 5025 GNR: 7 BNR: 1
 Rettighet hefter i: KNR: 5025 GNR: 7 BNR: 2
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtalerettslige forhold

Salgsoppgave godkjent

25.07.2022

Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand. Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

Lovanvendelse

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 materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. 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.

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/>

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 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 med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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.

Betalingsbetingelser

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.

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
Festekontrakt
Grunnkart
Reguleringskart
Vegstatuskart
Tinglyst erklæring vedr veirett

NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger salget, utover det som normalt følger ved overdragelse :

- Hvitevarer (kjøleskap og fryser).
- TV + parabol (Viasat).
- Alle hyller og skap på badet.
- Alle tepper på gulv.
- Alle senger inkl. madrasser.
- Alle bilder og malerier på vegg.
- Alle bøker på visningstidspunkt (ikke dikterrommet).
- Spinnerokk i 2. etg.
- Alle møbler/inventar i huset inngår, med unntak av (og som kan kjøpes etter avtale) :
 - Sova sjeselong, og tilhørende bord på stua (2-3 år gammelt).
 - Massivt tre utebord/benk på sørsiden av bygget.
 - Rødt lite skap på stua.
 - Gressklipper (bensindrevet), 9 år gammel.
 - Snøfres (lite brukt, kjøpt for 7 år siden).
 - Redskaper, utstyr og ved i vedskjulet (låven) på visningstidspunktet
- Div. små gamle ting/redskaper fra gamle dager, inkl ski/stav fra 1700-tallet fastmontert på vegg.

NB! INGENTING PÅ JOHAN FALKBERGET SITT GAMLE SKRIVEROM INNGÅR I SALGET!

Meglerfirma

Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Røros
Peder Hiortgata 3, 7374 RØROS. TLF. 73 10 00 60

Generell informasjon

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. 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, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemaet.

Vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon fastpris	kr. 50 000,-
Deltakelse på overtakelse	kr. 2 500,-
Digital samhandling	kr. 1 750,-
Ekstratjenester pr. stk.	kr. 1 250,-
Markedsføringspakke	kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar	kr. 5 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.)	kr. 1 500,-
Tilretteleggingsgebyr	kr. 18 750,-
Utleddsgebyr pr. stk.	kr. 500,-
Visningshonorar pr. stk.	kr. 2 500,-
Meglerforetakets utlegg:	
Foto	kr. 5 425,-
Tilstandsrapport	kr. 16 160,-
Kommunal info	kr. 3 074,-
Servitutter, pr. stk	kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon	kr. 585,-

Alle beløp er ink. mva.

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/>

Hvitvasking

HvitvaskingsregleneKjøper 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.

Anbefaling

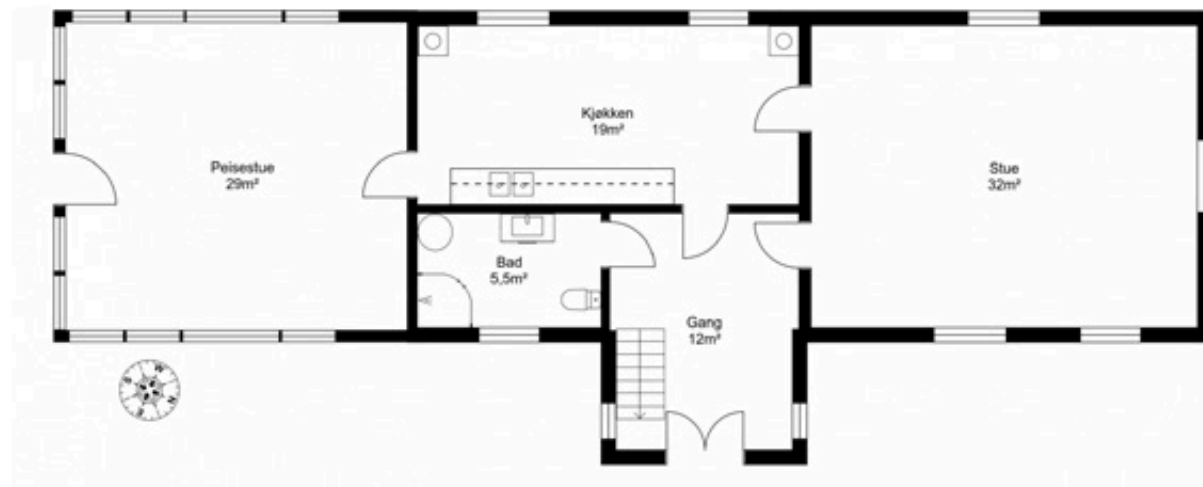
Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.



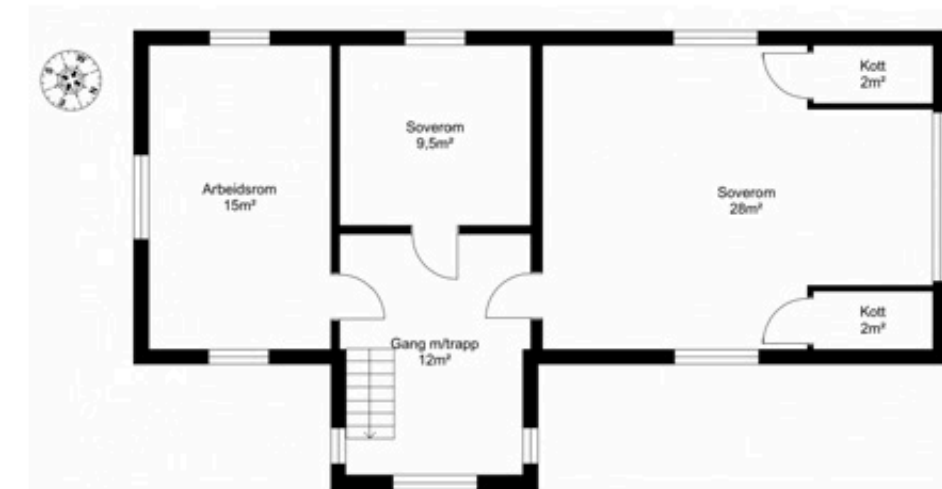
Vedlegg

Arvdalslina 194

1. Etasje



2. Etasje



TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

ADRESSE

Arvdalslina 194
7372 GLÅMOS

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takstforum Trøndelag avd. Oppdal og Rennebu
Tor Gunnar Uv

tor.gunnar.uv@tft.no
934 29 338

Postmyrvegen 19
7391 Rennebu

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none">bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:
Det ble i 2014 etablert en avskjæringsgrøft bak boligen for bortledning av vann. Det opplyses at det etter dette ikke er registrert fritt vann i kjeller. Med bruk av fuktindikator ble det på befaringdagen indikert fukt. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringdagen. TG 2 på grunn av indikert fukt.

RADONSIKRING

Totalvurdering:
Årsmiddelkonsentrasjone i kjeller var 140 bq og 20bq i 1. Etasje. Det opplyses i rapport at måleverdiene muligen hadde vært høyere dersom boligen hadde vært bebodd hele året.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:
Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Det opplyses at det har vært mus i kjeller.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
Vinduer fremstår generelt i god stand. Det bemerkes stedvis behov for overflatebehandling av vinduer fra 1995 og eldre samt fukt mellom glass i ett vindu på soverom. Hovedinngangsdør tar i terskel og har behov for justering. Dette gjelder også enkelte innvendige dører. TG 1 på vinduer og ytterdør i tilbygg. TG 2 på øvrige vinduer og dører grunnet slitasje.

Anbefalte tiltak:
Overflatebehandling av enkelte vinduer samt justering av dører.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Det ble registrerte noen fuktmerker i undertak på kontrollerbar del av kaldloft. Disse vurderes å ha oppstått før oppgradering av taktekingen da det ikke var fukt på befaringdagen. Det bemerkes at deler av taktekingen over del av bygning i en etasje var snødekt på befaringdagen og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Vindskibord har noe slitasje. TG 2 på grunn av alder

Anbefalte tiltak:
Det må etter hvert planlegges utskifting av takteking på eldste del av boligen.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Det registreres med unntak av i stue stedvis skjevheter og knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Gulvkonstruksjon under gang, kjøkken, bad og stue 2 ikke kontrollerbar med tanke på tilstand.

Anbefalte tiltak:
Etablere inspeksjonsmulighet for krypkjeller uten tilkomst.

ILDSTED

Totalvurdering:
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det registreres stedvis kort avstand mellom ildsteder og brennbart materiale. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

TRAPP

Totalvurdering:
Tretrapp i tett utførelse opp til 2. Etasje. Det bemerkes lavt rekkverk i 2. Etasje samt manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak:
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

ELEKTRISK

Totalvurdering:
Sikringssskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. Etasje. TG 2 er satt på grunn av alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

BAD

Totalvurdering overflater:
Overflater i rommet fremstår uten skader. Det bemerkes at fall mot sluk er mindre enn referansenivået og stedvis flatt. TG 2 på grunn av alder og gulvets fallforhold.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
TG 2 er satt på grunn av kun naturlig avtrekk og manglende tilluftspalte ved dørterskel.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksvifte samt spalte for tilluft.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

KRYPKJELLER

Totalvurdering:
Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:
Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det var ikke krav til ferdigattest ved byggeåret.

DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

Brannslukningsapparat er datert 1997.

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Tegninger av bygningen finnes ikke i kommunens arkiver. Det var ikke krav til ferdigattest ved byggeåret. Det bemerkes at brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6254248246e0fb0001607fa6>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISER

Kaldloft er ikke forsvarlig kontrollert på grunn av begrenset tilkomst. Ukjent tilstand på gulvkonstruksjonen under deler av boligen på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 11.04.2022	Befaringsdato: 04.05.2022	Rapportdato: 11.05.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Nylander avd. Røros		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Røros Kommune (Fester Bjørn Egil Remen)	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Ingen vesentlige avvik mellom eiers egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Tor Gunnar Uv	Firma: Takstforum Trøndelag avd. Oppdal og Rennebu
Adresse: Postmyrvegen 19, 7391 Rennebu	
Telefon: 934 29 338	E-post: tor.gunnar.uv@tft.no
Om takstmannen: Uavhengig takstmann	
Dato: 11.05.2022	Sted: 7391 Rennebu

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Arvdalslina 194, 7372 GLÅMOS		
Gårdsnummer: 7	Bruksnummer: 1	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 5025	Festenummer: 1	
Boligtype: Fritidsbolig	Byggeår: 1850 Del av boligen i 2 etasjer ble bygget i 1850.	

Generell beskrivelse av boligen
Boligens eldste del er oppført i 2 etasjer over kjeller og krypkjeller. Grunnmuren under eldste del er en natursteinsmur med utvendig påstøp på store deler av muren, samt innvendig påstøp i kjeller. Stablet natursteinsmur under tilbygg. Veggkonstruksjonen i eldste del er oppført i tømmer med tilbygg i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeeternit og metallplater. Etasjeskillet er i tre og i betong. Vinduer med 2-lags glass, koblet glass og 2+1 lags glass. Fjøs og øvrige bygninger er tilhørende kommunen. Det foreligger i dag en bruksrett på deler av fjøs for lagring av ved og utstyr.

TILTAK		
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
1946	Oppført tilbygg i en etasje.	Opplysninger innhentet fra boligsalgsrapport datert 2012.
1985	Omlagging/vedlikehold av taktekingen på eldste del av boligen. Taktekking på tilbygg er trolig også skiftet samme år.	Opplysninger er innhentet fra tidligere boligsalgsrapport.

1995	Utvendig panel skiftet på eldste del av boligen. skiftet enkelte vinduer i eldste del av boligen. Skiftet renner og beslag i eldste del av boligen.	Opplysninger er innhentet fra tidligere boligsalgsrapport.
2001	Nytt avløp med infiltrering ble godkjent i 2001. Utvendig vannrør trolig utskiftet i ca 2001.	Fremlagt utslippstillatelse.
2006	Etablert bad.	Tidligere boligsalgsrapport.
2007	Skiftet utvendig panel på tilbygg samt nye vinduer og renner/beslag i tilbygg.	Tidligere boligsalgsrapport.
2014	Foretatt drenerende tiltak i bakkant av boligen. Avskjæringsgrøft som leder drenevann ut mot Rugelsjøen. Støpt dekke i stue og utbedret råteskader. Nytt el. Opplegg i deler av stue.	Skriftlige opplysninger gitt av eier.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
100	100	0
Beskrivelse primærrom Gang, bad, kjøkken, 2 stuer.		Beskrivelse sekundærrom
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
72	68	4
Beskrivelse primærrom Gang, 2 soverom, arbeidsrom.		Beskrivelse sekundærrom 2 kott.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
172	168	4
Beskrivelse av areal Arbeidsrom i 2. etasje er å betegne som et museum og skal fremstå slik det gjør i dag for eventuelle visninger i kommunal regi.		

7 DRENERING

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja**Kommentarer**

Det opplyses at det ble etablert drengroft(avskjæringsroft bak bygningen i 2014.

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei**Kommentarer**

Muntlig opplysning gitt av eier.

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei**Kommentarer**

Med tanke på alder er det ikke etablert drenering/utvendig fuktsikring ved selve grunnmuren.

Terrengfall fra grunnmur Ja**Kommentarer**

Terrengpark fra grunnmur ved nord og østsiden av bygningen. På vest og nordsiden er det avskjærende drengroft med utløp i Rugelsjøen.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei**Kommentarer**

Taknedløp er ført ned til terreng.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**Totalvurdering av drenering**

Det ble i 2014 etablert en avskjæringsroft bak boligen for bortledning av vann. Det opplyses at det etter dette ikke er registrert fritt vann i kjeller.
Med bruk av fuktindikator ble det på befaringdagen indikert fukt. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier.
Det vurderes å ikke være behov for iltak slik dette fremstår på befaringdagen.
TG 2 på grunn av indikert fukt.

8 GRUNN / FUNDAMENT

TG-1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Grunnmur m/kjeller**Kommentarer**

Grunnforholdene opplyses av tidligere eier å være elvør (stein/grus)

Hvis grunnmur med kjeller Annet**Kommentarer**

Grunnmuren under eldste del er en gråsteinsmur som i hovedsak har utvendig påstøp. Tilbygg er oppført over stablet stein.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja**Kommentarer**

Det registreres stedvis noen mindre sprekker/riss i grunnmuren.

Totalvurdering av grunn/fundament

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det ble ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med stablesteinsmur ut over behov for normalt vedlikehold.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Stedvis behov for vedlikehold/stabling i grunnmur under tilbygg.

9 KRYPKJELLER

TG-IU

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja**Kommentarer**

Det er luftenventiler i utvendig ringmur som tyder på at det kan være krypkjeller i bygningen under bad og deler av kjøkken.

Er krypkjeller inspisert? Nei**Kommentarer**

Det er ikke adkomst til krypkjelleren.

Totalvurdering av krypkjeller

Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke vurdert.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

10 FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

11 RADONSIKRING

TG-2

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasje over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Ja**Kommentarer**

Det er foretatt radonmåling i 2009.

Overskred måleresultatet grenseverdiene? Nei**Kommentarer**

Årsmiddelkonsentrasjone i kjeller var 140 bq og 20bq i 1. Etasje.

Er det foretatt tiltak mot radon? Nei

Totalvurdering
Årsmiddelkonsentrasjone i kjeller var 140 bq og 20bq i 1. Etasje. Det opplyses i rapport at måleverdiene muligen hadde vært høyere dersom boligen hadde vært bebodd hele året.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12

ROM UNDER TERRENG

TG-2

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Kommentarer

Kjelleren er en grovkjeller med grunnmur er fritt eksponert.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Kommentarer

Det er etablert 2 lufteventiler i kjelleren.

Totalvurdering

Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Det opplyses at det har vært mus i kjeller.

13

BALKONG/ TERRASSE

Finnes ikke/ikke relevant

14

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med koblet glass, 2-lags glass og 2+1 lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer i eldste del er i hovedsak utskiftet i 1995 men noen vinduer også av eldre dato. Ett vindu i største soverom datert 1986. Vinduer i tilbygg datert 2007. Vindu på bad trolig ca 2006.

Punkterte glass Ja

Kommentarer

Det registreres svertesopp og fukt mellom ruter i kobletglass på ett vindu i største soverom.

Totalvurdering

Vinduer fremstår generelt i god stand. Det bemerkes stedvis behov for overflatebehandling av vinduer fra 1995 og eldre samt fukt mellom glass i ett vindu på soverom. Hovedinngangsdør tar i terskel og har behov for justering. Dette gjelder også enekelte innvendige dører. TG 1 på vinduer og ytterdør i tilbygg. TG 2 på øvrige vinduer og dører grunnet slitasjer.

Tiltak Ja

Kommentarer

Overflatebehandling av enkelte vinduer samt justering av dører.

15

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det opplyses at utvendig panel i eldste del av boligen er utskiftet i 1995 og i 2007 i tilbygg. Det er ifølge tidligere eier foretatt etterisolering, uten at dette er videre kontrollert.

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Kommentarer

Det mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Det er ikke etablert musesperre bak utvendig kledning. (TG 2) Kledningen fremstår generelt i god stand, med kun behov for normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utvendig overflatebehandling av panel og montering av musesperre anbefales.

16	LOFT
----	------

Finnes ikke/ikke relevant

17	RENNER OG NEDLØP	TG-1
----	------------------	------

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Det registreres frostspreng i to taknedløp.

Totalvurdering av renner og nedløp

Det registreres frostspreng i to taknedløp. (TG 2) Ut over dette fremstår renner i god stand.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskifting av nedløpsrør med frostspreng ved eventuell lekkasje.

18	TAKKONSTRUKSJON	TG-1
----	-----------------	------

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå samt foretatt en visuell kontroll av innvendige himlinger samt kaldloft over midtdelen av boligen.

Takkonstruksjon Saltak

Kommentarer

Takkonstruksjonen i del av bygningen med 2 etasjer er en åstakonstruksjon, delvis med skråhimlinger og delvis med kaldloft. Antatt en sperre/draeger konstruksjon i del av bygning med en etasje, her med skråhimling.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Takkonstruksjonen fremstår uten synlige tegn til skader og det vurderes å ikke være behov for tiltak. Det bemerkes at kaldloft kun er kontrollert fra luke på grunn av tilkomsten.

Tiltak Ja

Kommentarer

Etablere inspeksjonsrunde for kaldloft over største soverom.

19	TAKTEKKING OG BESLAG	TG-2
----	----------------------	------

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Taktekking på eldste del av boligen består av bølgeeternit som opplyses å være omlagt/vedlikeholdt i 1985. Metallplater over utbygg med stue er trolig også fra 1985.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Type tekking Metallplater, Annet

Kommentarer

Taket er tekket med bølgeeternit som opplyses å være omlagt i 1985. Stuedel i en etasje er tekket med metallplater trolig fra samme år.

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

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Taktekkingen har nådd en slik alder at skader kan oppstå.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Det ble registrerte noen fuktmerker i undertak på kontrollerbar del av kaldloft. Disse vurderes å ha oppstått før oppgradering av taktekkingen da det ikke var fukt på befaringsdagen. Det bemerkes at deler av taktekkingen over del av bygning i en etasje var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Vindskibord har noe slitasje. TG 2 på grunn av alder

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må etter hvert planlegges utskifting av taktekking på eldste del av boligen.

20	ETASJESKILLE	TG-2
----	--------------	------

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskillet er i hovedsak i tre og av eldre dato. Betongdekke fra 2014 i stue.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Det registreres stedvis skjevheter i gulv.

Totalvurdering

Det registreres med unntak av i stue stedvis skjevheter og knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Gulvkonstruksjon under gang, kjøkken, bad og stue 2 ikke kontrollerbar med tanke på tilstand.

Tiltak Ja
Kommentarer Etablere inspeksjonsmulighet for krypkjeller uten tilkomst.

21	ILDSTED	TG-2
-----------	----------------	-------------

Type pipe Tegl
Kommentarer Det er etablert 2 teglstenspiper i boligen med åpen peis i stue 2 samt vedovner i begge soverom samt i arbeidsrom i 2. Etasje.
Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei
Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei
Kommentarer Piper er etablert ut mot vegger og har kun 2 synlige sider.
Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei
Kommentarer Det er for kort avstand mellom ildsteder i 2. Etasje og brennbart materiale.
Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei
Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det registreres stedvis kort avstand mellom ildsteder og brennbart materiale. Erfaringsmessig ser vi at teglstenspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
--

Tiltak Ja
Kommentarer På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

22	KJØKKEN	TG-1
-----------	----------------	-------------

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja
Kommentarer Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.
Fungerer avtrekk over komfyr Ja
Vurdering og beskrivelse Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.

Totalvurdering av kjøkken Kjøkkeninnredningen har fronter i tre og benkeplate i laminat og av utstyr finnes det oppvaskkum og utslagsvask. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Det bemerkes blærer i maling på veggpanel bak komfyr på grunn av varmpåvirkning og damp. (TG 2)

Tiltak Ja
Kommentarer Etablere plate i ikke brennbart materiale på vegg bak komfyr.

23	LOVLIGHET
-----------	------------------

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei
Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert
Kommentarer Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.
Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei
Kommentarer Det var ikke krav til ferdigattest ved byggeåret.
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei
Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei
Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja
Kommentarer Brannslukkingsapparat er datert 1997.

Totalvurdering Tegninger av bygningen finnes ikke i kommunens arkiver. Det var ikke krav til ferdigattest ved byggeåret. Det bemerkes at brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.
--

24	TOALETTROM
-----------	-------------------

Finnes ikke/ikke relevant

25	TRAPP	TG-2
-----------	--------------	-------------

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering Tretrapp i tett utførelse opp til 2. Etasje. Det bemerkes lavt rekkverk i 2. Etasje samt manglende håndløper på vegg.
--

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

26

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Det er foretatt utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006/07. Utvendig avløpsrør for kloakk er av nyere dato og med tett tank i glassfiber. Gråvannsavløp er omsøkt i 2001 og går til slamavskiller og innfiltrering i grunnen.

Type Plast

Kommentarer

Synlige avløpsrør i plast.

Er avløpssystemet luftet over tak? Nei

Kommentarer

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting av kloakk ble ikke lokalisert.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Normal vannstand i sluk ved tapping.

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer

Stakeluke ble ikke påvist. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. (TG 2) Normal funksjon på avløp på befaringdagen.

Tiltak Ja

Kommentarer

Nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk.

27

ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Sikringsskap er skiftet. Oppgradert deler av anlegget på stue i forbindelse med nytt gulv i 2014.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det foreligger samsvarserklæring for opplegg på stue etter arbeider med gulv i stue i 2014. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utskifting av sikringsskap.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Åpent

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. Etasje. TG 2 er satt på grunn av alder på deler av anlegget.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

28

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Det er foretatt utskiftinger fra bad og kjøkken i 2006/07. Utvendig vannrør trolig utskiftet mellom 2001 og 2004.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert stoppekran. Vannet stenges ved at støpsel for vannpumpe trekkes ut.

Type Plastrør

Kommentarer

Synlige vannrør i plast.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert tegn til skader eller lekkasjer. Bryter for varmekabel i vannrør er etablert i servantskap.

30 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

31 VARMTVANSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvansbereder

Plassering og fundament Bereder er plassert i skap på bad.

Årstall 2004

Størrelse 77L

Er varmtvansbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvansbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder fremstår uten synlige skader.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales bedre understøtting av bunnplate i skapet.

32 VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Bygningen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert tegn til at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Tiltak Ja

Kommentarer

Eventuelt etablere klaffventiler i yttervegg ved behov.

33

BAD

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er oppgradert i 2006.

Beskrivelse av overflate

badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr finnes det servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Gulvbelegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Ventil i yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater
Overflater i rommet fremstår uten skader. Det bemerkes at fall mot sluk er mindre enn referansenivået og stedvis flatt.
TG 2 på grunn av alder og gulvets fallforhold.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Det er etablert 2 sluk i rommet hvorav ett i dusjsone og ett ved bereder.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Kommentarer

Vinylbelegg er klemt med klemring i sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering. Rommet har ingen tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Kommentarer

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG 2 er satt på grunn av kun naturlig avtrekk og manglende tilluftspalte ved dørterskel.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksvifte samt spalte for tilluft.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkken.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Adresse	Arvdalslina 194
Postnr	7372
Sted	Glåmos
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	1
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1394562
Dato	11.05.2022



Innmeldt av Tor Gunnar Uv

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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: 12 741 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:

12 075 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,2 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 innetemperaturen
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 yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnatts i åpen peis

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 inneklima 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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

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

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
<hr/>	
Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Arvdalsliina 194	Gnr: 7
Postnr/Sted: 7372 Glåmos	Bnr: 1
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr: 1
Dato: 11.05.2022 07:22:13	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1394562	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Tor Gunnar Uv	
<hr/>	

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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Montering av peisinnrats i åpen peis

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

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnrats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnrats (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnrats og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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. Kjøl- 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13-0057/22	
Selger 1 navn	
Bjørn Egil Remen	
Gateadresse	
Arvdalslina 194	
Poststed	Postnr
GLAMOS	7372
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
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	Framtind
Polise/avtalnr.	21302870

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BER

Document reference: 13-0057/22

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Document reference: 13-0057/22

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 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
- 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
Beskrivelse

Document reference: 13-0057/22

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 (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringsseidendom
- 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.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Egil Remen	7c38286d3dfd2846771ddcf c9ba1a5647dd98601	22.06.2022 09:25:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0057/22

Document reference: 13-0057/22

- 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>

Festekontrakt
TINGLYST
 10 SEPT. 2001
 GAULDAL SORENSKRIVEREMBEDE
 DAGBOKNR. 3502

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1640 Røros	7	1	1
Beskaffenhetsnr.			
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggt <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggt			
Hva skal grunnen brukes til?			
<input type="checkbox"/> Bølg B. Bølg	<input checked="" type="checkbox"/> F. Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> V. Forretn./ kontor	<input type="checkbox"/> I. Industr. <input type="checkbox"/> L. Landbruk <input type="checkbox"/> K. Off. vei <input type="checkbox"/> A. Annet

2. Bortfeste av		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
939898743	Røros kommune	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Berit Falkberget Engøy	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 0.-

5. Festetid
Antall år
Regnet fra - dato
Ubestemt tid - minimum 80 år.

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfall festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Vedlagte avtale, dat. Rugeldalen 18/6-1999, mellom Røros kommune og fester Berit Falkberget Engøy skal tinglyses sammen med feste-kontrakten.
 Deknr 3502 Tinglyst: 10 09 2001 Emb 065 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal flyttes.
- 3) Dersom inntil sies her har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift iht. Lomtelesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.



Avtale

1. Avtalen gjelder for den som til enhver tid er eier av hovedhuset på Falkberget (benevnt "Falkberget") og Røros kommune (benevnt kommunen).

2. Johan Falkbergets gamle arbeidsrom i 2. etg. i hovedhuset på Falkberget.

Ifølge testamentet skal rommet kunne "framvises urørt for spesielt interesserte når det faller seg slik".

Partene er enig om følgende løsning:

- Kommunen v/kultursjefen gis nøkkel til hoveddør og arbeidsrom.
- Før kommunen tillater besøkende i arbeidsrommet, skal eierne varsles og spørres og gis anledning til å være tilstede.
I helt spesielle tilfelle når kommunen ikke får tak i eierne, kan besøk gjennomføres uten forhåndsvarsel. Varsel skal da gis umiddelbart etterpå.
- Kommunen monterer kostnadsfritt for eierne låsanordning på dørene som fører inn til private rom. Kommunen har ikke rett til nøkkel til de private rom.
- Kommunen fører protokoll over alle besøk på arbeidsrommet. I protokollen skal følgende opplysninger framgå:
 - Tidspunkt for besøket.
 - Hvem som har vært tilstede.
 - Formålet med besøket.
 Protokollen skal befinne seg på arbeidsrommet.
- Nødvendig vedlikehold/repasjion i forbindelse med tilgangen til arbeidsrommet f. eks. trapp/gulv, skal avtales nærmere og etter behov.
- Hvis kommunen/myndighetene mener arbeidsrommet skal være oppvarmet eller at andre tekniske installasjoner er påkrevet, har kommunen rett til å foreta det nødvendige i så måte.
Dersom dette medfører krav om tilgang til andre deler av huset, eller det er nødvendig med installasjoner ellers i huset, skal det avtales nærmere med eierne.

3. Vegrett.

"Falkberget" har rett til veg over gnr. 7, bnr. 1 og 2.
Veien skal tilfredsstillende følgende formål:

- Hørlårs trafikk med personbil.
- Drift av gnr. 7, bnr 1 og 2.

Røros kommune har hovedansvaret for veivedlikeholdet, og skal godkjenne alt arbeid på veien.
Røros kommune fører regnskap for veivedlikeholdet.

G.K.

Rett kopi bekræftes:





8. Gjensidig hensyn.

Begge parter plikter for øvrig å ta hensyn til hverandres behov, og bruke sine rettigheter med lempe.

9. Skjønnskostnader.

Skjønnskostnadene og tinglysningsgebyr deles med en 1/2-part på hver av partene. For øvrig dekker partene sine egne omkostninger.

Rugeldalen 18/6 -99.

Gurid Falkberget

RØROS KOMMUNE
[Signature]
ORDFØRER

Roros, 18 juli 2001:

Bent E. Ørregrøn

Reett kopi attesteres:

Roros 18.07.01

RØROS KOMMUNE
[Signature]
ORDFØRER

Helge Stalan

Avtale

1. Avtalen gjelder for den som til enhver tid er eier av hovedhuset på Falkberget (benevnt "Falkberget") og Røros kommune (benevnt kommunen).

Gnr. 7, Bnr. 1, Feske 1

2. Johan Falkbergets gamle arbeidsrom i 2. etg. i hovedhuset på Falkberget.

Ifølge testamentet skal rommet kunne "framvises urørt for spesielt interesserte når det faller seg slik".

Partene er enig om følgende løsning:

- a) Kommunen v/kultursjefen gis nøkkel til hoveddør og arbeidsrom.
- b) Før kommunen tillater besøkende i arbeidsrommet, skal eierne varsles og spørres og gis anledning til å være tilstede.
I helt spesielle tilfelle når kommunen ikke får tak i eierne, kan besøk gjennomføres uten forhåndsvarsel. Varsel skal da gis umiddelbart etterpå.
- c) Kommunen monterer kostnadsfritt for eierne låsanordning på dørene som fører inn til private rom. Kommunen har ikke rett til nøkkel til de private rom.
- d) Kommunen fører protokoll over alle besøk på arbeidsrommet. I protokollen skal følgende opplysninger framgå:
 1. Tidspunkt for besøket.
 2. Hvem som har vært tilstede.
 3. Formålet med besøket.Protokollen skal befinne seg på arbeidsrommet.
- e) Nødvendig vedlikehold/repasasjon i forbindelse med tilgangen til arbeidsrommet f. eks. trapp/gulv, skal avtales nærmere og etter behov.
- f) Hvis kommunen/myndighetene mener arbeidsrommet skal være oppvarmet eller at andre tekniske installasjoner er påkrevet, har kommunen rett til å foreta det nødvendige i så måte.
Dersom dette medfører krav om tilgang til andre deler av huset, eller det er nødvendig med installasjoner ellers i huset, skal det avtales nærmere med eierne.

3. Vegrett.

"Falkberget" har rett til veg over gnr. 7, bnr. 1 og 2.

Veien skal tilfredsstillte følgende formål:

- a) Helårs trafikk med personbil.
- b) Drift av gnr. 7, bnr 1 og 2.

Røros kommune har hovedansvaret for veivedlikeholdet, og skal godkjenne alt arbeid på veien.

Røros kommune fører regnskap for veivedlikeholdet.

[Signature]

Større påkostninger eller opprustning skal drøftes mellom partene på forhånd.

Dersom ekstraordinær kjøring medfører at veggen blir skadet, skal dette utbedres og bekostes av den som har foretatt kjøringen.
Når "Falkberget" ønsker veien brøytet om vinteren, bekostes dette av "Falkberget" alene.
Hvis også kommunen benytter vegen på vinterstid, skal kommunen dekke en andel av brøytekostnadene etter nærmere avtale.
Vedlikeholdskostnader deles 50/50.

Partene plikter å ta behørig hensyn til vegens beskaffenhet ved sin bruk av vegen f. eks. ved å avstå fra kjøring i teleløsning/vårløsning.
Vegen kan stenges med bom/grind som partene har nøkkel til.
Hver av partene kan kreve vegbom/grind med lås; utgiftsdekning som vegvedlikeholdet.

4. Tomt.

Partene inngår avtale om punktbeste vedrørende tomten hovedhuset på Falkberget står på.

Disposisjonsretten følger reglene i Tomtefesteloven.

"Falkberget" skal før vesentlige utendørs forandringer foretas, innhente godkjenning fra kommunen.

Festeretten er kostnadsfri og uten tidsbegrensning.

Kommunen utarbeider forslag til festeavtale.

5. Uthuset på Falkberget.

"Falkberget" gis adgang til uthuset og disponerer dette etter nærmere avtale med kommunen, bl. a. til oppbevaring av ved og utstyr.

"Falkberget" har adgang til utedo. Vedskjulet får dør inn til fjøsskjælet, og "Falkberget" kan sette lås på dørene til vedskjulet. Løsgjenstander kan lagres i løa, men må ikke være til hinder for omvisning i uthuset.

6. Ved.

Kommunen sørger for at det blir utvist ved for "Falkberget" i henhold til skjøtselsplan. Hogst, kapping m.m. er "Falkbergets" eget ansvar.

7. Endringer av avtale.

Begge parter kan fremsette forslag om endringer i denne avtale hvis tiden og behovet tilsier det. Eventuelle endringer må avtales skriftlig.

O.K.

8. Gjensidig hensyn.

Begge parter plikter for øvrig å ta hensyn til hverandres behov, og bruke sine rettigheter med lempe.

9. Skjønnkostnader.

Skjønnkostnadene og tinglysningsgebyr deles med en 1/2-part på hver av partene. For øvrig dekker partene sine egne omkostninger.

Rugeldalen 18/6 -99.

Ordnid Falkberget

[Signature]

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1640	Rås.	7	1	1

Beskaffenhet
 1 Bebyggd ¹⁾ 2 Ubegygd

Hva skal grunnen brukes til?
 B Bolg. eiendom F Fritids- eiendom V Forretn./ V kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9.3.98.98.74.3	Rås. Kommune	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
02.08.27.3.057	Berit Falkberg Engøy	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 0,-

5. Festetid
Antall år: Ubekjent tid - minimum 80 år

6. Panterrett for festeavgiften
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter _____

7. Supplerende tekst ³⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Vedlagt artikkel datert Ruzeldalen 18/6-1999 mellom Rås. Kommune og Berit Falkberg Engøy skal leses sammen med festekontrakten.

Noter:
 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse.

8. Rettigheter og vilkår		
Festekontrakten er i samsvær med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev <input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert 22/7-99 Datert _____ hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11. <input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthaver	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet c. foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Rås. Kommune og fester med 50% hver (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Rås. 10/7-01	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For. Rås. Kommune	John. Helge Andersen
Sted, dato	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Berit Falkberg Engøy

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Beskaffenhet				
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd ¹⁾	<input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd			
Hva skal grunnen brukes til?				
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretn./ V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
		<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
→ 02082735057	Berit Falkberget Kungøy	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 0,-

5. Festetid
Antall år Regnet fra - dato
Ubegrenset

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse på festeretten.

8. Rettigheter og vilkår		
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert
	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.	
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtenes verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet c. foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten- og festekontrakten dekkes av: <i>Kommunen og festeren med 50% hver.</i> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Bortfesterens underskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver
Sted, dato	
Festerens underskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Fax 73 55 93 51 (caushold).

8. Gjensidig hensyn.

Begge parter plikter for øvrig å ta hensyn til hverandres behov, og bruke sine rettigheter med lempe.

9. Skjønnkostnader.

Skjønnkostnadene og tinglysningsgebyr deles med en 1/2-part på hver av partene. For øvrig dekker partene sine egne omkostninger.

Rugeldalen 18/6 -99.

Kommune		1640 Røros		MÅLEBREV <input type="checkbox"/> med grensejustering	
				J.nr. 10/99	
				Målebrev nr 0017-1999	
				Evt.midl.forretning, dato, ref.nr	
Målebrev over					
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.	
	7	1	1		
	Bruksnavn / adresse				
	Falkberget				
Areal	Punktfeste				
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning					
Dato for forretningen	22.07.1999				
Rekvirent	Røros kommune ved ordføreren				
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch				
Forretning	Kartforretning over punktfeste under Falkberget gnr. 7 bnr.1				
Underskrift					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Røros	22.7.1999	Carl Sverre Prøsch			
GAB			Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)		
Registreringsstempe			Dagbokstempe		
Påtegninger (rettelser o.l.)					

Gnr. 7	Bnr. 1	Festnr. 1	MÅLEBREVKART		
Representasjonspunkt (X, Y, Z) 525170 32259			J.nr. 10/99		
Kartblad CT110-5-3		X Landsnett	Målebrev nr. 0017-1999		
Målestokk 5000	Areal Punktfeste				
Punkt 1	X-koord 525130,000	Y-koord 32338,000	Lengde	Radius	Beskrivelse PKTFESTE
GP1	525205,000	32310,000			
GP2	525115,000	32370,000			
GP3	525055,000	32270,000			
GP4	525145,000	32190,000			

<input checked="" type="checkbox"/> Rekvisisjon av kartforretning <input type="checkbox"/> Søknad om deling av grunneiendom		J.nr. 10/99																																											
jf kap. 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og § 93 1. ledd h) jf §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 Til oppmålingsmyndigheten i <i>Rov.</i>																																													
Rekvisisjonen/søknaden gjelder Gnr. 7 Bnr. 1. Festnr. Seksjonsnr. Bruksnavn/adresse: <i>Falkberget</i>		Skriv ikke her!																																											
Kartforretning over: <input type="checkbox"/> A - hele grunneiendommen uten deling <input checked="" type="checkbox"/> B - festgrunn <input type="checkbox"/> C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer <input type="checkbox"/> Annet: <input type="checkbox"/> D Grensepåvisning etter målebrev <input type="checkbox"/> E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell																																													
Deling i h t pbl § 63 <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan <input type="checkbox"/> Privat forslag Søknad om dispensasj. - jf pbl § 7, fra bestemmelser i: <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> plan- og bygn.lov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> kommuneplan <input type="checkbox"/> bebyggelsesplan																																													
Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eiendommen FØR deling/bortfesting</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> </tr> <tr> <th>Gnr, bnr, festnr</th> <th>Fulldyrka areal</th> <th>Overflate-dyrka areal</th> <th>Produktiv barskog</th> <th>Produktiv lauvskog</th> <th>Annet skogareal</th> <th>Myr</th> <th>Annet ubebygdet areal</th> <th>Bebygdet areal</th> <th>Sum areal</th> <th>Dyrkbart (2-7)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> * jf 7 - beskriv arealet			Eiendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gnr, bnr, festnr	Fulldyrka areal	Overflate-dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annet skogareal	Myr	Annet ubebygdet areal	Bebygdet areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)												Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)							*		
Eiendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10																																			
Gnr, bnr, festnr	Fulldyrka areal	Overflate-dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annet skogareal	Myr	Annet ubebygdet areal	Bebygdet areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)																																			
Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)							*																																						
Andre opplysninger og underskrift Andre opplysninger (f eks andre rettighets-havere av betydning): <i>Utstedelse av målebrev, m punktfeste, over kommunens disponeringer, i.h.t. avtale, datert. 18/6-99.</i>																																													
Navn: _____ Adresse/telefon: _____ Hjemmels-haver(e): _____																																													
Sted: _____ Dato: _____ Underskrift: _____ Underskrift: _____																																													

REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – Veiledning

Rekvisisjon
av kart-
forretning

Denne blanketten brukes ved 5 forskjellige oppmålingsarbeider. Noen krever godkjenning av kommunen. Andre krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Blanketten nevner følgende formål:

A. Kartforretning over hel grunneiendom

Eksisterende eiendomsgrenser måles og kartlegges for hele eiendommen. Det utarbeides målebrev med bl.a målsatt kart og nøyaktig areal over eiendommen.

Slik forretning krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

B. Kartforretning over festegrunn

Areal som skal festes bort (leies bort) merkes og måles. Det utarbeides målebrev med nøyaktig areal og målsatt kart. Arealet får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må kommunen gi delingstillatelse før forretningen gjennomføres (jf punkt E).

C. Kartforretning over enkelte grenselinjer/ grensejustering

Grense (eller del av grense) måles og kartlegges. Det utarbeides målebrev med nøyaktig kart over grensene.

Ulagelige grenser kan justeres ved forretningen.

Slik forretning krever (som hovedregel) ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

D. Grensepåvisning etter målebrev

Grensepunkt blir påvist og om nødvendig avmerket i overensstemmelse med eksisterende målebrev.

Dersom det tidligere bare er holdt skylddelingsforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jf. punkt A og C).

Forretningen krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Søknad om
deling**E. Deling av grunneiendom med kartforretning**

En delings- og kartforretning er en nøyaktig beskrivelse og registrering av ny eiendom.

En del av eiendommen (parsell) skilles ut og blir en egen grunneiendom (får eget bruksnummer). Grensene for den nye eiendommen avmerkes og måles. Det utstedes målebrev på den nye eiendommen med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal.

Før det foretas deling av eiendom, må kommunen ha gitt tillatelse.

Krav til
søknad om
deling

Denne blanketten bør benyttes ved søknad om deling.

For areal som skal bebygges, vil kommunens delingstillatelse også være forhåndstilsagn om at arealet tillates bebyggd. (Fullstendig søknad om byggetillatelse må likevel sendes inn på vanlig måte.)

For nærmere beskrivelse av de krav til dokumentasjon som stilles til søknad om deling, vises til plan- og bygningsloven §§ 63 og 66.

Her nevnes kort:

- kart eller skisse som viser hvordan delingen ønskes utført
- for byggetomt, hvordan atkomst og bortledning av avløpsvann kan sikres. Ved private enkeltanlegg og private fellesanlegg for avløpsvann, krever kommunen vanligvis at søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jf forurensningsloven og forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg).

Dersom saken krever uttalelse eller godkjenning av annen myndighet enn de kommunale bygningsmyndigheter, skal bygningsmyndighetene sørge for innhentning av disse. Dersom søker likevel har innhentet slik tillatelse (f.eks. avkjørsel), skal kopi av tillatelsen vedlegges søknaden.

Nabo-
varsling

Ved søknad om deling skal naboer og gjenboere varsles om søknaden. Det er tilstrekkelig at nabo/gjenboer skriftlig blir varslet om hvilket tiltak som tenkes satt i verk og at saken kan sees på bygningsmyndighetenes kontor innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

Areal-
oppgave

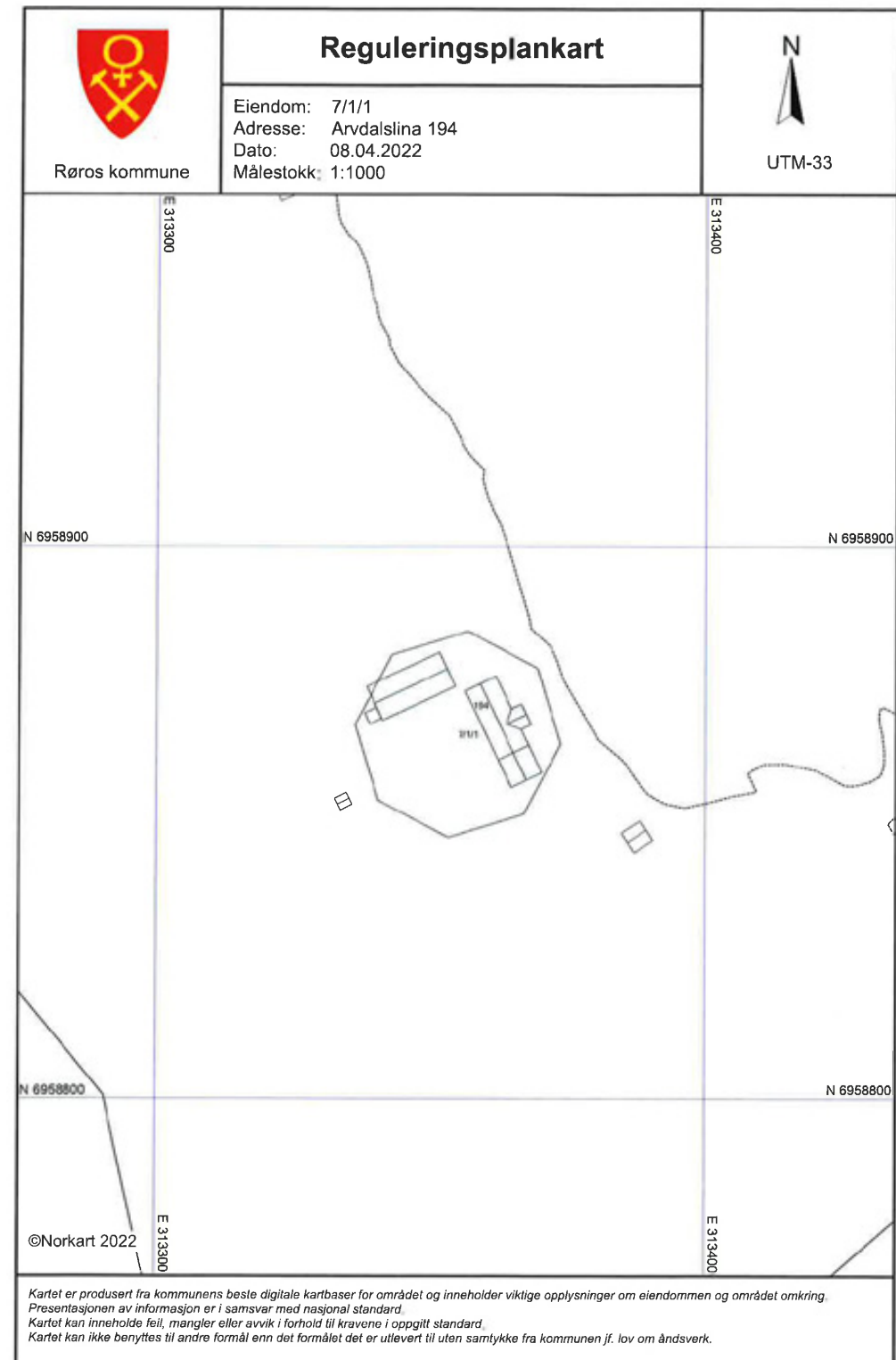
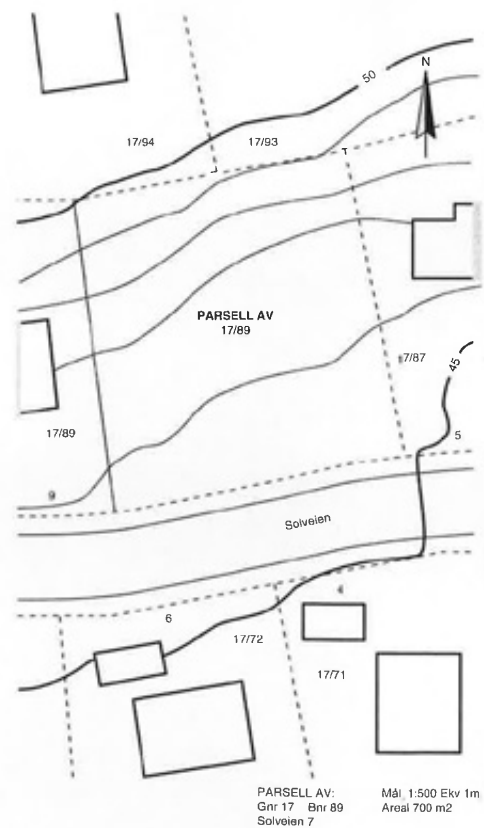
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan pløyes.
2. Areal som er rydda og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller beite. Kulturbeite tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m³/da pr år, hvor bartrær dominerer skogbildet før avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m³/da pr år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen o.l.
10. Areal som søkeren vurderer som teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å dyrke opp.

Underskrift

Som hovedregel skal rekvisisjon på kartforretning eller søknad om deling underskrives av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, dvs. står som eier i grunnboka hos tinglysingsdommeren. Det finnes en del spesielle tilfeller hvor også andre kan være rekvirent, etter delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 08.04.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	1	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Arvdalslina 194, 7372 GLÅMOS								

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

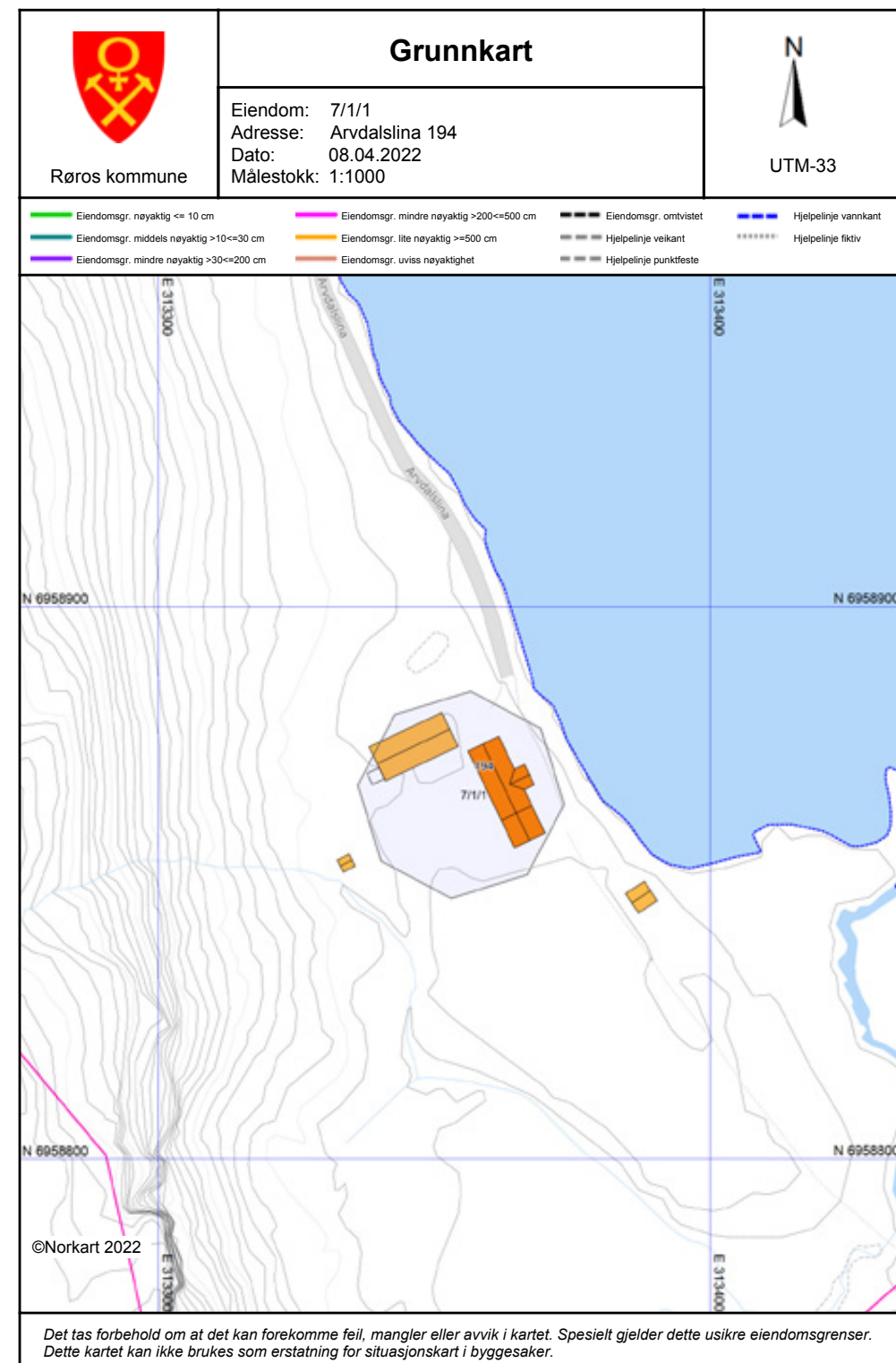
Plantyper uten treff

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

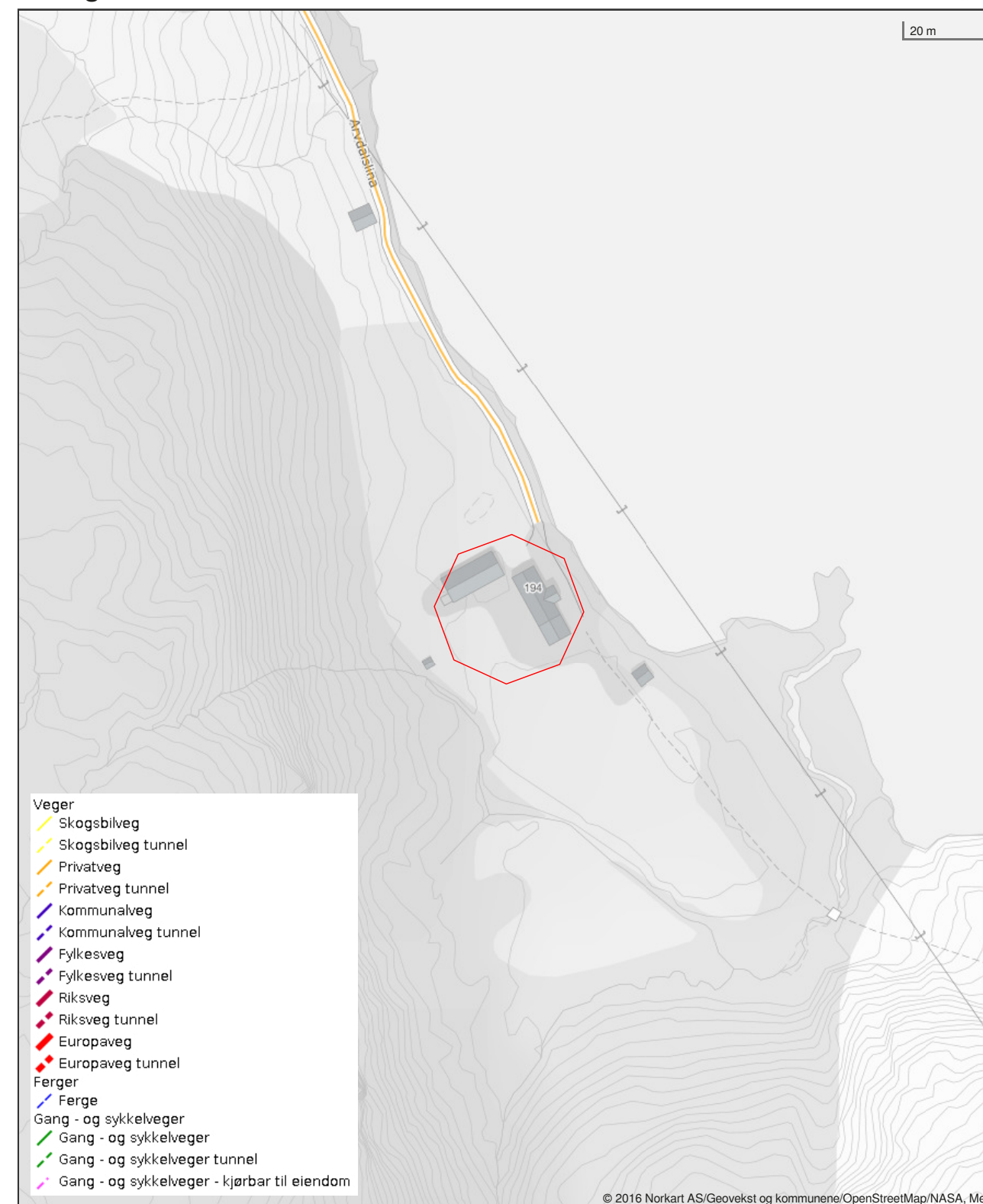
Kommuneplaner

Id	201801												
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029												
Plantype	Kommuneplanens arealdel												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	27.05.2021												
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv:5025/201801/Dokumenter/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf												
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 000 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngittHensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H_570_26</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 000 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>L</td> </tr> </table>	Delareal	1 000 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	KPHensynsonenavn	H_570_26	Delareal	1 000 m ²	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	Områdenavn	L
Delareal	1 000 m ²												
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø												
KPHensynsonenavn	H_570_26												
Delareal	1 000 m ²												
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende												
Områdenavn	L												





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 7/1/1/



REFERAT

MØTE VEDRØRENDE SALG AV HOVEDBYGNINGEN PÅ FALKBERGET, RÅDHUSET, RØROS, 31. JULI 2013

Tilstede:

Gunhild Falkberget (nåværende eier av bygningen), Bjørn Remen (kjøper), Morten Müller (repr Heimdal Eiendomsmegling), Benedikte Forslund (repr advokatfirmaet Arntzen deBesche), Hans Vintervold, Morten Tøndel, Jon Ola Kroken (alle Røros kommune).

Møte ble avholdt etter anmodning fra kjøper og selger. Det var ønsket en presisering av kommunens standpunkt vedrørende fremtidige disposisjonsrett over eiendommen og mulige konsekvenser av overdragelse til kjøpers barn eller andre hjemmelshavere. Dette med bakgrunn i bestemmelse i testamentene fra Aasta Falkberget Fredriksen av 1977 og kommunens eierskap og forvaltning av eiendommen Falkberget/Ratvolden for øvrig.

Det ble kort orientert om kommunens behandling av mulig kjøp av eiendommen og at kommunen på grunnlag av kommunestyrets behandling ikke ønsker å skape usikkerhet, men mest mulig forutsigbare rammer for disponering av eiendommen for ny eier. Kommunen vil først og fremst være opptatt av tilgjengelighet til og disponering av arbeidsrommet og dette sett i sammenheng med formidlingen av Johan Falkbergets liv og diktning.

Nedenstående konkrete punkter ble drøftet. Det er enighet om at avtale mellom nåværende eier og Røros kommune reforhandles av ny eier eller at det etableres en tilleggsavtale. Punkter som bør inn i avtale er særskilt angitt. Det er felles forståelse av at en slik avtale skal tinglyses.

1. Forkjøpsrett for kommunen ved salg i det åpne marked.

Kommunen har ingen innvendinger mot at eiendommen selges til Ragnhild Skarseth og Bjørn Remen, og samtykker til at den nå selges ut av familien Falkberget. Kommunen avstår fra sin rett etter testamentet til å erverve eiendommen. Røros kommune ønsker likevel at det tas inn i avtale at kommunen skal ha forkjøpsrett ved eventuelt senere salg i det åpne marked. Det er enighet om at det tas inn i avtale av kommunen har forkjøpsrett til markedspris.

2. Statens rolle og eventuelt samtykke fra staten i forhold til salg ut av familien Falkberget.

Kommunen vurderer nærmere hvordan Kulturdepartementet skal orienteres om salg. Det anses som unødvendig å innhente samtykke til salg, all den tid Staten i sin tid (1988) frasa seg mulighet til overtakelse i henhold det testamenterisk bestemmelse. Det tas evt. inn i avtale at Staten er orientert om eierskifte. Kopi av orienteringen til Kulturdepartementet oversendes kjøper av eiendommen.

3. Regler for bruk av arbeidsrommet.

En viss presisering av dette slik det er nedfelt i nåværende avtale kan være nødvendig. Det nevnes særskilt her at kommunen skal forvalte testamentet på en slik måte at intensjonene i dette etterleves.

Testamentet sier "min fars gamle arbeidsrom skal disponeres av, og tilhøre museet på Ratvolden, slik at det kan framvises urørt for spesielle interesserte når det faller seg slik". Begge parter har klare oppfatninger av hvilke praktiske forhold som bør reguleres. Dette foretas det en nærmere gjennomgang og formulering av senere, dog er det viktig at eier av eiendommen har tilgang til arbeidsrommet.

4. Tomtas avgrensning, jfr målebrev og punktbeste.

Det er enighet om at målebrevet bestemmer festetomtens grenser.

5. "Vasshuset" som en del av avtalen.

Huset brukes av nåværende eier, men bruk er ikke regulert i avtale slik det gjelder for uthuset. Kjøper gitt informasjon fra selger om at vasshuset inngår i eiendommen Falkberget gård. Kommune har ingen innvending mot at dette legges inn i avtale.

6. Veirett og atkomst.

Veirett er avtaleregulert og bruk/vedlikehold av atkomstvei det er det etablert god praksis på. Nåværende avtaletekst videreføres. Atkomst forbi bom med utrykningskjøretøy er tatt opp som problemstilling. Røros kommune sjekker om brannvesenet kan utstyres med nøkkel til bom. evt. om andre bom-løsninger avklares med Brannvesenet. Presisering/konkretisering legges inn i avtale.

7. Vedlikehold, - behov for utskifting av vindu på arbeidsrommet.

Fra kommunens side sjekkes det med fagmiljø (uthusprosjekt/bygningsvernseier) om det kan finnes en rask løsning på dette.

8. Fiskerett i sjøen.

Det er fastslått i testamentet at det ikke følger fiskerett med eierskap til hovedhuset. Ny eier ønsker at kommunen vurderer hvordan eventuell tilgang til fiske kan løses. Det er fra kommunen understreket at denne type rettighets spørsmål kan være følsomme og at dette i det minste må drøftes i grunneierfelleskapet/med andre rettighetshavere.

9. Leie av grunn til småviltjakt.

Ny eier ønsker å få vurdert leie av utmarksterreng tilhørende Ratvolden/Falkberget til småviltjakt. Røros kommune viser til det som er sagt om fiskerett

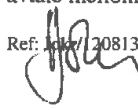
10. Uttak av ved, - henvisning til skjøtselsplan

Avtale som gjelder går lenger enn det som er fastlagt i testamentet når det gjelder uttak av ved. Kommunen tar kontakt med egen skogbrukssjef for en nærmere gjennomgang/presisering av skjøtselsplanbegrepet. Det er åpenbart at det er ønskelig med en skjøtsel av skogen innen de rammer som skogbruksmyndighet fastlegger. Dette kan bety en nærmere presisering i avtale.

11. Brann- og innbruddsforsikring for arbeidsrommet.

Slik forsikring foreligger ikke, og forsikringsavtale bør inngås av kommunen. Dette kan også inngå i avtale mellom kommune og eier.

Ref: 107/20813



Vår saksbehandler:
Kultursjef Morten Tøndel, tlf. 72419506

Kartverket, tinglysningen

3507 HØNEFOSS

FALKBERGET (Gnr 7 Bnr 1 Festenr 1) - TILLEGGSAVTALE

Vedlagt er en avtale merket «Tilleggsavtale vedrørende hovedhuset på Falkberget». Eiendommen som avtalen knytter seg til er bortfestet av Røros kommune til Bjørn Remen og Ragnhild Skarseth. I avtalens punkt 6 står det følgende: *Denne tilleggsavtalen tinglyses som en heftelse ved eiendommen.* På bakgrunn av dette ønsker vi at denne avtalen tas inn i festekontrakten knyttet til eiendommen.

For ordens skyld nevnes det at det allerede finnes en avtale som er tinglest sammen med festekontrakten. Denne avtalen er datert 18/6 1999 og skal gjelde sammen med den avtalen som nå sendes inn for tinglysning.

Spørsmål i saken rettes til kultursjef Morten Tøndel, tlf 72419506 eller morten.tondel@roros.kommune.no

Med hilsen
RØROS KOMMUNE



Morten Tøndel
Kultursjef

Kopi til:

Bjørn Remen og Ragnhild Skarseth

FALKBERGET, TRONDALEN- TILLEGGSAVTALE

Arkiv: C56 &01
Arkivsaksnr.: 14/243

Saksbehandler:
Morten Tøndel

Vedlegg:

- Avtale datert 18.6.1999
- Forslag til tilleggsavtale

Andre dokumenter i saken:

Saksopplysninger:

Røros kommune vedtok høsten 2013 og ikke kjøpe Falkberget - Trondalen fra daværende eiere, som var etterkommere av Johan Falkberget. Falkberget ble derfor solgt på det private markedet og ny eier av eiendommen er Bjørn Remen. Kommunen har hatt møter med Remen både med tanke på gjennomgang av testament og avtale knyttet til Falkberget, samt å få laget en tilleggsavtale for presiseringer av testament/avtale.

Saksvurdering:

Vedlagte tilleggsavtale er kommet til på bakgrunn av møter som Røros kommune har hatt med ny eier. Møtene vurderes som konstruktive og er preget av velvilje begge veier. For kommunen er det viktigste punktet hvordan vi skal forholde oss til at vi disponerer et rom (Falkbergets dikterloft) i et privat hus. Vi mener at gjennom avtalen og forslaget til tilleggsavtale ivaretas kommunens interesse og forpliktelse på en tilfredsstillende måte. Tomtespørsmålet er også sett spesielt på i forbindelse med tilleggsavtalen. I festekontrakten og avtalen som er tinglyst står det bl.a. at "disposisjonsretten følger reglene i tomtefesteloven". I § 16 i denne loven står det at "...er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eit dekar (daa), medrekna der husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden...." Unntatt fra punktfeste er kirke og stall, og på en slik måte at disse bygningene kan brukes og vedlikeholdes uten nevneverdig ulempe for bygningenes rettighetshaver. I tilleggsavtalen har vi kun skrevet at "tomtas avgrensing framgår av målebrevet". I og med at målebrevet sier noe om hvor punktfestet starter og at det står i hovedavtalen at disposisjonsretten følger reglene i tomtefesteloven, så mener kommunen at dette er tilstrekkelig. Kommunen har også fått inn i tilleggsavtalen en forkjøpsrett på eiendommen dersom denne skal selges ut av familien til nåværende eier. Dette skal da eventuelt skje til markedspris. Tilleggsavtalen skal tinglyses på lik linje med hovedavtalen.

Innstilling:

Formannskapet vedtar tilleggsavtalen mellom Røros kommune og ny eier vedrørende hovedhuset på Falkberget.

Tilleggsavtale vedrørende hovedhuset på Falkberget

Denne avtalen er et tillegg til avtale som omhandler den som til enhver tid er eier av hovedhuset på Falkberget (benevnt "Falkberget") og Røros kommune (benevnt "kommunen") underskrevet 18.6.1999.

1. Johan Falkbergets gamle arbeidsrom i 2. etg i hovedhuset på Falkberget.

I testamentet står det at rommet "skal disponeres av, og tilhøre museet for Ratvolden, slik at det kan framvises urørt for spesielt interesserte når det faller seg slik".

Det er i hovedsak kommunen eller den som kommunen gir myndighet til det som foretar omvisningene i arbeidsrommet.

Arbeidsrommet skal være avstengt og nøkkel henges på avtalt plass slik at det kun er tilgang der ved omvisninger eller ved behov for kommune og eier av Falkberget.

Brann- og innbruddsforsikring for arbeidsrommet inngås av og er kommunens ansvar.

2. Tomtas avgrensning framgår av målebrevet.

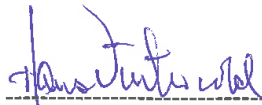
3. "Vasshuset" eies og disponeres av Falkbergets eiere.

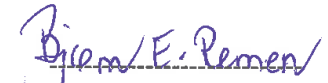
4. Eierne av Falkberget tillates å ta ut ved i henhold til Røros kommunes skogbruksplan. I skogbruksplanen står det bl.a. under pkt 6:
 - Hogst av ved til husbehov skal ikke meldes. Med ved til husbehov menes i denne sammenhengen; "ved til eget bruk knyttet til gårdens bygninger og eventuelle seterhus."
 - Det skal alltid spares et belte mot snaufjellet og snaukjøler på 50 m. Målt langs bakken.

Det vises for øvrig til skogbruksplanen ved tvilstilfeller.

5. Dersom hovedhuset på Falkberget skal selges ut av nåværende eiers familie har kommunen forkjøpsrett på eiendommen. Det er da markedsprisen som skal ligge til grunn for en eventuell kjøpesum. Det innhentes to uavhengige takster for eiendommen. Snittet av disse legges til grunn for den eventuelle kjøpesummen.

6. Denne tilleggsavtalen tinglyses som en heftelse ved eiendommen.


Røros kommune

Trondheim 15/5-14
Sted/dato

Bjørn Remen


Ragnhild Skarseth

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 5 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

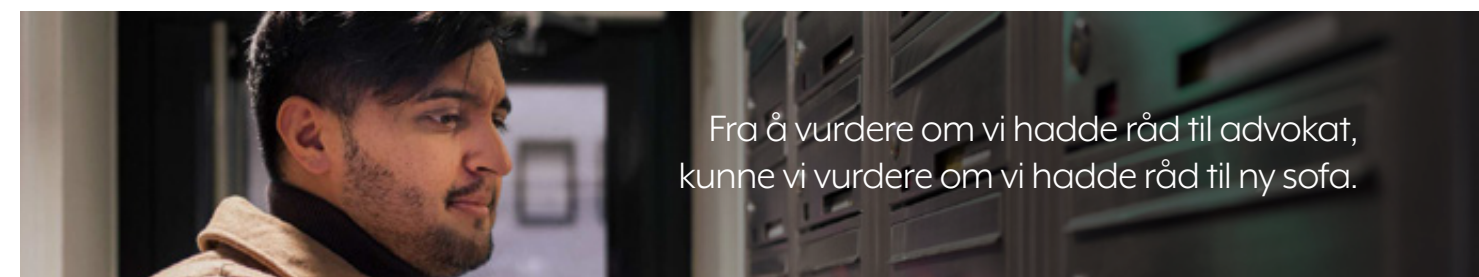
Plan- og bygningsrett

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.



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 2 800/2 600/3 100 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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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 budgiverne at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Oppdragsnr.: 13-0057/22

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Arvdalslina 194, 7372 GLÅMOS

Matrikkel: Gnr. 7, bnr. 1 i Røros kommune

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____

+ vanlige omkostninger (jfr. 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 OVERTAKELSES DATO

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____

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 kredittformidling: 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 bindene, 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 aksetpfrister.

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /

Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 9 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander har i generasjoner vært eiendomsmeglere 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: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med

Danske Bank

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

