

Våkhåmmåren 18

Innhold

5

Velkommen til Våkhåmmåren 18

6

Nøkkelinformasjon

36

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Våkhåmmåren 18



Våkhåmmåren 18

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 750
Totalpris	3 065 750

Bruksareal	131 m ²
BRA-i	88 m ²
BRA-e	43 m ²
TBA	53 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 149 m ²
Byggeår	2006



Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Røros



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama.meskinyar@nylander.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros

























































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 131,0 m²
- BRA-i: 88,0 m²
- BRA-e: 43,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 53,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til en flott hytte i Våkåhammåren på Røros.

Du kjører helt frem til døra sommer som vinter, det er rikelig med biloppstillingsplasser på tomta.

Hytta byr videre på en meget god beliggenhet oppe på en kolle. Fra stor terrasse kan man nyte meget gode solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld.

Her finner du roen og nyter den flotte utsikten mot Aursunden og de omkringliggende fjellene.

Hytta er både romslig og praktisk med bla. 3 soverom og en innredet hems/loftsetasje med takhøyde ca. 175 cm på midten. Det er brukt kvalitetsmaterialer i hele hytta og den bærer preg av lite bruk.

Praktisk garasje med gode lagringsmuligheter og plass til bilen på ekstra kalde vinterdager.

Det er anledning til å oppføre et naust(forutsetter godkjenning fra Røros kommune) nede ved Aursunden ca. 400m nedenfor hytta.

Hytta selges møblert med det som finne av møbler på bildene.

Beliggenhet

Meget god beliggenhet på en kolle med nydelige sol- og utsiktsforhold ved Aursunden. Her kan du nyte roen og hyttelivet i vakre og naturskjønne omgivelser. Nydelig utsikten mot Aursunden og de omkringliggende fjell.

Ca 30 km til Røros, med alle fasiliteter og servicetilbud.

Ca. 30 km til alpinanlegg i Sverige, og 30 km til

Funesdalen som er et populært utfartssted for handlelystne og scooterinteresserte Nordmenn. Kjøreavstand til Funäsdalen er ca. 30 min, ca. 20 min til alpint Hamrafjell, se <http://www.tanndalen.com/sv/skidakning/alpint> og ca. 15 min. til scooterleden. Funäsdalen har Europas største scooterled område.

Innhold

1. etasje: Vindfang, bod, gang med oppgang til hems, 3 soverom, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til stor terrasse på ca 50 kvm.

Loftetasje. Hems.

Garasje oppført ca. 2008. 5 stk 2 rams åpningsvinduer, motorisert leddport og grunnflate på ca. 44 kvm. Garasjen har innlagt strøm og vann. Det er etablert en Isolert bod med vannpumpe i forbindelse med at eiendommen har egen privat vannforsyning/brønn.

Overflater

Vindfang:

Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod:

Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Gang:

Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 1:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjnise.

Stue:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Omkledningsrom:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Skyvedørsgarderobe.

Adkomst

Fra Røros stasjon kjør ut mot Sverige, RV 31. Etter

ca. 28 km passerer du den nedlagte campingplassen Botenlia, fortsett i ca 1.5 km., og sving opp til høyre. Skiltet Våkhåmmåren ved postkassestativ. Hytteveien er stengt med bom. Denne vil være åpen på visningsdagen. Fortsett veien oppover og rett frem, hytta ligger så på høyre side av veien oppe på en kolle i terrenget.

Kommer man kjørende over Tydal tar man til høyre ved Coop brekken, følger veien i 3 km, svinger til venstre ved skilt/ postkassestativ Våkhåmmåren. På visningsdagen vil adkomsten være skiltet med skilt ifra Nylander & Partners.

Parkering

I garasje og stor biloppstillingsplass foran hytta med plass til 8-10 biler.

Diverse

Eiendommen har rett på båtplass og oppsetting av enkelt naust (forutsetter godkjenning fra kommunen) nede ved Aursunden etter anvisning fra bortfester iht. festekontrakt.

Mange av foreningens medlemmer har allerede oppført naust. Vi anbefaler å ta en tur ned til sjøen via veien som ligger rett nedenfor oppkjøringen til hyttefeltet.

Festekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber alle interessenter å gjøre seg kjent med denne. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter, årsregnskap og avtale om vei, vann og kloakk.

Eiendommen er tilknyttet Våkhåmmåren Hytteeierforening. Medlemkontingenten utgjør kr 6.000,- år år og går til:
- Vedlikehold av "Ringveien"; skraping, gursing, kantklipp og brøyting.
- Tømming av septik og strømforbruk i pumpehus
- Domene for foreningens nettside og medlemskap i Norges Hytteforbund.

Ved store felles utgifter kreves det inn ekstra betaling. For perioden 10.07.2024 - 30.06.2024 er det økt innbetaling til kr 4.000,- x 2 grunnet store utgifter i pumpehus. Frist for innbetaling er 30.10.2024 og 30.04.2025.

Hytteforeningen opplyser at det er planlagt utvidelse av hyttefeltet med 6 hytter, men at planene ikke er godkjent ennå. Det antas at kostnader til vedlikehold av veg vil bli lavere siden det blir fordelt på flere hytteeiere. Dette er imidlertid uavklart siden grunneier ennå ikke har fått godkjent utbyggingsplanen av Røros kommune.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Hytta og garasjen ble beiset i 2024

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

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til lov om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Det var Ren Røros som installerte den nye måleren.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport 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: 2
TG 1: 16
TG 2: 7
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting
TG 2 er satt siden rekkverk er for lavt (70 cm) samt at terrassebord har stedvis begynnende slitasje.

Etasjeskille og gulv på grunn
TG 2 er satt siden det registreres totalt planhetsavvik på stue me lom 15 og 30 mm. Det ble ikke registrert tegn til svikt i bærende konstruksjoner. Avvik skyldes trolig setninger etter byggeår. Det bemerkes hu lyd i flis i VF samt sprekk i flisfuge i gang.

Ildsted/Skorstein
TG 2 er satt da det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Trapp
TG 2 er satt siden det mangler håndløper på vegg i trappen.

Våtrom: Bad - overflater

Gulvet er tilnærmet flatt uten tilfredsti lende oppkant av tettesjikt ved døren. Skinne i gulvet i dusj hindrer lekkasjevann å nå sluket. Det bemerkes riss i flisfuge i dusjen uten at det er tegn til at flis har løsnet.

Våtrom: Bad - membran, tettesjikt og sluk
Rørføring gjennom vegg under servant er ikke tettet med fare for at eventuelt lekkasjevann kan ledes inn i vegg. Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

Våtrom: Bad - sanitærutstyr
TG 2 er satt siden 2 dører på servantinnredning er løse.

AKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er utstedt ferdigattest for hytta men ikke for garasjen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er festet.
1149,50 kvm.

Festet tomt

Festenummer:0
Bortfester: Erik Strickert,
Festeavgift pr. år: 8 370
Festeavgift endret dato:01.01.2024
Festekontraktsdato: 26.02.2002
Festekontrakt start dato: 26.02.2002
Transportgebyr: 1 000

Kreves samtykke til overdragelse: Ja. Det er en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Festeavgiften reguleres årlig iht. KPI.

Festetomten kan ifølge grunneier ikke innløses, men grunneier kan vurdere salg til markedspris.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert .20.11.2006. Ferdigattest gjelder for Nybygg fritidsbolig.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ved og elektrisitet

Energikarakter: D - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Sikringskap i bod med 10 kurser og overbelastningsvern.

Iflg.eier er det dimming/justerbar lysjustering på alle downlights.

Varmtvannsbereder med hurtigvarmer. Utvendig vannkran er montert

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

74 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

3 084 450,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

Kr. 7 085,- for 2024.

Kommunale avgifter fordeler seg på eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og hytterrenovasjon.

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- Månedlige utgifter til TV-pakke og bredbånd
- Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og ved
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm
- Våkåhåmmåren Hytteeierforening, herunder brøyting/veivedlikehold. Kostnaden har vært på kr 6.000,- pr. år.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr 4.051,- pr. år og er inngår i kommunale avgifter.

Eiendomsskatten baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune p.t. 4 promille. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Skattetaksten er kr 1.447.000,-.

Formuesverdi

Det er ikke fastsatt noen primær formuesverdi siden eiendommen er en hytte/sekundærbolig. Sekundær formuesverdi kr. 918 750,00. Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er fullverdifsikret av selger frem til kjøpers overtagelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade. Eiendommen er vist som Fritidsbebyggelse Nåværende i kommuneplanens arealdel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Detaljregulering Våkhåmmåren hyttefelt, og planID 20210003. Status: Planlegging igangsatt. Ta kontakt med Røros kommune ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Vanntilførsel til eiendommen kommer fra felles brønn med pumpe for hele hyttefeltet eiet av grunneier. Denne eiendommen har i tillegg egen privat brønn/vannforsyning fordi grunneiers vannforsyning tidligere var plaget med at vannet frøs.

Avløp til septiktank som er felles for feltet.

Privat vei eiet av bortfester med bom. Veien er åpen hele året, og det er mulig å få brøytet helt fram til døra etter avtale med grunneier som har brøytinga i området.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3580, tgl. 19.08.2002 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Tomteverdi kr 30.000
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Hytta selges med det som finnes av møbler på eiendommen under visningen. Gassgrill på terrassen følger også med.

Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Hytta er vasket ifm visningen og vil ikke bli ytterligere vasket ifm overtakelsen.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Yama Meskinyar per e-post yama.meskinyar@nylander.no eller sms: +47 40 84 54 08. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og

tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil

et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Røros sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Tolga-Os Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Marit Gjærevold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Våkhåmmåren 18. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 99, bnr. 12 i Røros.

Vårt oppdragsnummer er 13240099.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

Prod. dato: 08.10.2024

Tekniske dokumenter

Våkhåmmåren 18

1. Etasje og hems



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Våkhåmmåren 18 7370 BREKKEBYGD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2006

BRA: 88 m²

BRA-i: 88 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 99 BNR: 12

Fredrik Johnsen
Takts-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Våkhåmmåren 18
7370 Brekkebygd

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23127>

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 håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 2 er satt siden rekkverk er for lavt (70 cm) samt at terrassebord har stedvis begynnende slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å høyne rekkverk. Overflatebehandling anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG 2 er satt siden det registreres totalt planhetsavvik på stue mellom 15 og 30 mm. Det ble ikke registrert tegn til svikt i bærende konstruksjoner. Avvik skyldes trolig setninger etter byggeår. Det bemerkes hullyd i flis i VF samt sprekk i flisfuge i gang.

Utover dette så registreres det ikke vesentlige planhetsavvik. Det var ikke mulig med kontroll av overflater på hems da det var lagrede gjenstander plassert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG 2 er satt da det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forkorte avstand til brennbart materiale fra sotluke. Det anbefales å kontakte det lokale feiervesen for en kommentar angående tiltak.

Trapp

Oppsummering

TG 2 er satt siden det mangler håndløper på vegg i trappen.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt uten tilfredstillende oppkant av tettesjikt ved døren. Skinne i gulvet i dusj hindrer lekkasjevann å nå sluket. Det bemerkes riss i flisfuge i dusjen uten at det er tegn til at flis har løsnet.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne skinne i gulvet og etablere dusjkabinett. Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved døren for bedre vannsikkerhet. For å kunne lukke avviket må gulvoverflater oppgraderes, noe som må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av badet. Flisfuge anbefales fuget over.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegg under servant er ikke tettet med fare for at eventuelt lekkasjevann kan ledes inn i vegg. Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegg anbefales tettet. Ikke behov for andre tiltak men med alder så øker risikoen for skader.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 er satt siden 2 dører på servantinnredning er løse.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dører anbefales festet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hytta men ikke for garasjen.

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

Brannslukker er over ti år og anbefales byttet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2024

Rapportdato
23.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Marit Gjærevold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen

Telefon: 91132028

Firma: Takts-forum Trøndelag AS

Epost: fj@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Våkhåmmåren 18, 7370 Brekkebygd

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 99

Bruksnr: 12

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2006

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	88	88	0	0	53
Garasje	43	0	43	0	0
Totalt m²	131	88	43	0	53

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88	0	0	53
Totalt m²	88	88	0	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	84	4	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og omkleddingsrom.	Bod
Totalt m²	88	84	4		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	0	43	0	0
Totalt m²	43	0	43	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det ble ikke observert tegn til avvik på befaringsdagen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Åpen fundamentering i leca.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Fundamentering er plassert direkte på grunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det registreres ikke tegn til skader på grunnmur.	
Det bemerkes at grunnmurisolasjon ikke er tildekket under huset. Dette kan med fordel utføres for å minske slitasje.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG 2 er satt siden rekkverk er for lavt (70 cm) samt at terrassebord har stedvis begynnende slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å høyne rekkverk. Overflatebehandling anbefales.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vegger er malt opp i nyere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Musesperre i form av klosser med glippe for lufting. Utover dette fremstår yttervegger med normal bruksslitasje.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Kneloft er ikke inspisert.

6.7 Renner og nedløp

Type

Annet

Renner i tre. Nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Renner og nedløp fremstår med normal aldersslitasje.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Utover mindre begynnende slitasje på noen vannbord så registreres det ingen vesentlige avvik. Vannbord kan med fordel overflatebehandles.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
På grunn av takets utforming med torv så vurderes det ikke å være behov for stige for feier.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>TG 2 er satt siden det registreres totalt planhetsavvik på stue mellom 15 og 30 mm. Det ble ikke registrert tegn til svikt i bærende konstruksjoner. Avvik skyldes trolig setninger etter byggeår. Det bemerkes hull lyd i flis i VF samt sprekk i flisfuge i gang.</p> <p>Utover dette så registreres det ikke vesentlige planhetsavvik. Det var ikke mulig med kontroll av overflater på hems da det var lagrede gjenstander plassert på befaringsdagen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>TG 2 er satt da det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å forkorte avstand til brennbart materiale fra sotluke. Det anbefales å kontakte det lokale feiervesen for en kommentar angående tiltak.</p>	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Foruten mindre kosmetisk slitasje så fremstår kjøkkenet i bruksmessig stand.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er utstedt ferdigattest for hytta men ikke for garasjen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det bemerkes at hems ikke har målbar takhøyde.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukker er over ti år og anbefales byttet.	

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
TG 2 er satt siden det mangler håndløper på vegg i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Selger opplyser at kloakk er tilknyttet felles septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vanntilførsel via privat brønn. Stoppekran er plassert i garasje og hadde tilfredstillende funksjon på befaringsdagen.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider på anlegget etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2006	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen avvik er registrert. Det bemerkes at det anbefales å holde ventiler åpne for god gjennomlufting.	

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

Gulvet er tilnærmet flatt uten tilfredstillende oppkant av tettesjikt ved døren. Skinne i gulvet i dusj hindrer lekkasjevann å nå sluket. Det bemerkes riss i flisfuge i dusjen uten at det er tegn til at flis har løsnet.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne skinne i gulvet og etablere dusjkabinett. Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved døren for bedre vannsikkerhet. For å kunne lukke avviket må gulvoverflater oppgraderes, noe som må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av badet. Flisfuge anbefales fuget over.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Rørføringer gjennom vegg under servant er ikke tettet med fare for at eventuelt lekkasjevann kan ledes inn i vegg. Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegg anbefales tettet. Ikke behov for andre tiltak men med alder så øker risikoen for skader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, dusjnisje med dør, wc og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG 2 er satt siden 2 dører på servantinnredning er løse.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dører anbefales festet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er tatt hull mot dusjsone uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Det er etablert en frittstående garasje. Tilleggsbygg er ikke vurdert utover en enkel beskrivelse. Fundament er støpt plate på mark. Vegger i bindingsverk er kledd med panel. Saltak teknet med torv. Det er etablert garasjeport i tre med portåpner. Garasje fremstår i bruksmessig stand.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240099		
Adresse	Våkhåmmåren 18		
Postnummer	7370	Poststed	BREKKEBYGD
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Snn forsikring	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Marit	Selger1etternavn	Gjærevold

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Geir Søgård

Redegjør for hva som er gjort og når

Hytta og garasjen ble beiset i 2024

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ren Røros

Redegjør for hva som er gjort og når

Installert ny strømmåler

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det var Ren Røros som installerte den nye måleren

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleilighet
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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 overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Sted:

Røros

Dato:

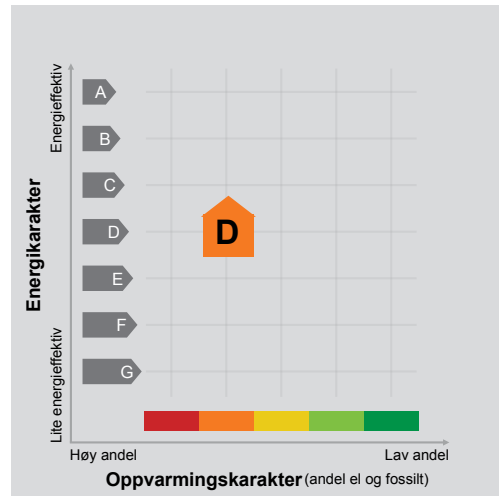
12.9.24

Selger (Marit Gjærevold):

Maia Gjærevold

ENERGIATTEST

Adresse	Våkhåmmåren 18
Postnummer	7370
Sted	BREKKEBYGD
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23784394
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28032
Dato	20.09.2024
Innmeldt av	FREDRIK JOHNSEN



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

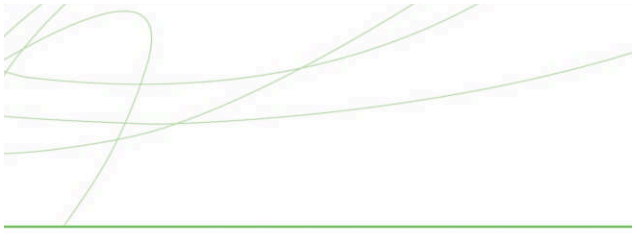
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Redusér innnetemperaturen

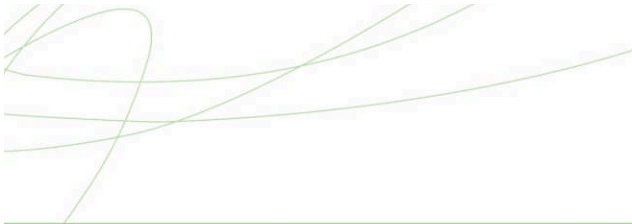
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere automatikk på utebelysning

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

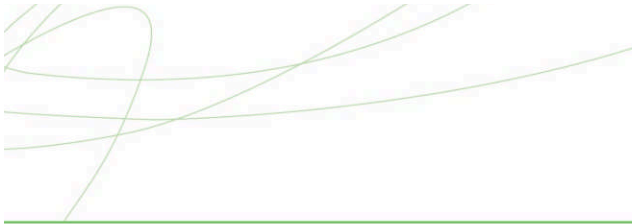
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

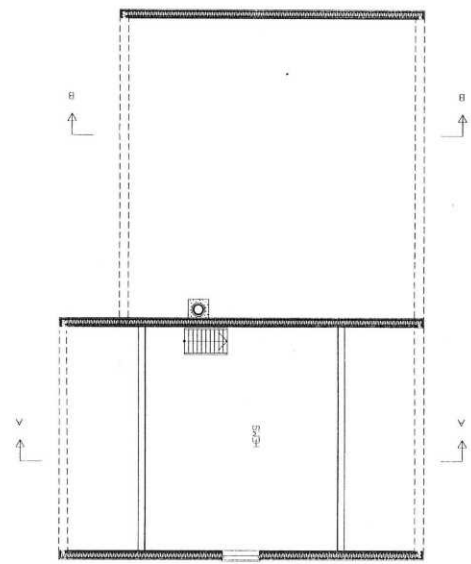
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

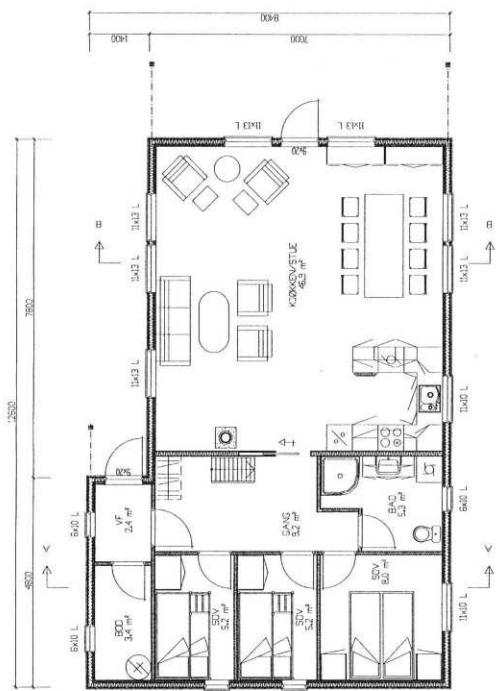
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Inventig areal BRA = 88,3m²

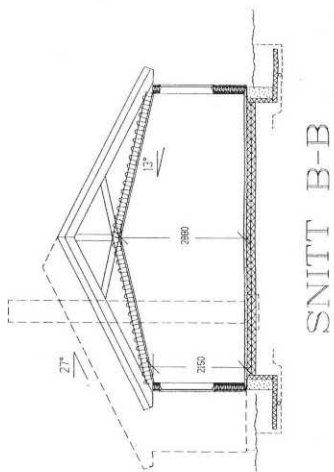
HYTTE ELVRAN SAG HØVLERI 23.05.05



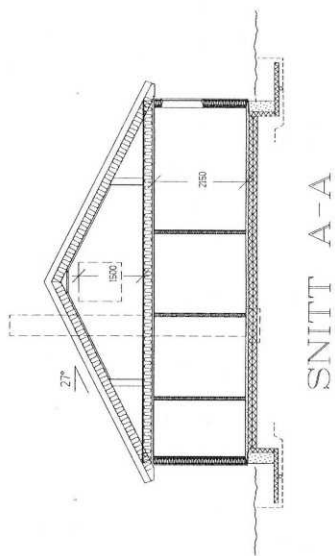
HEMS



PLAN



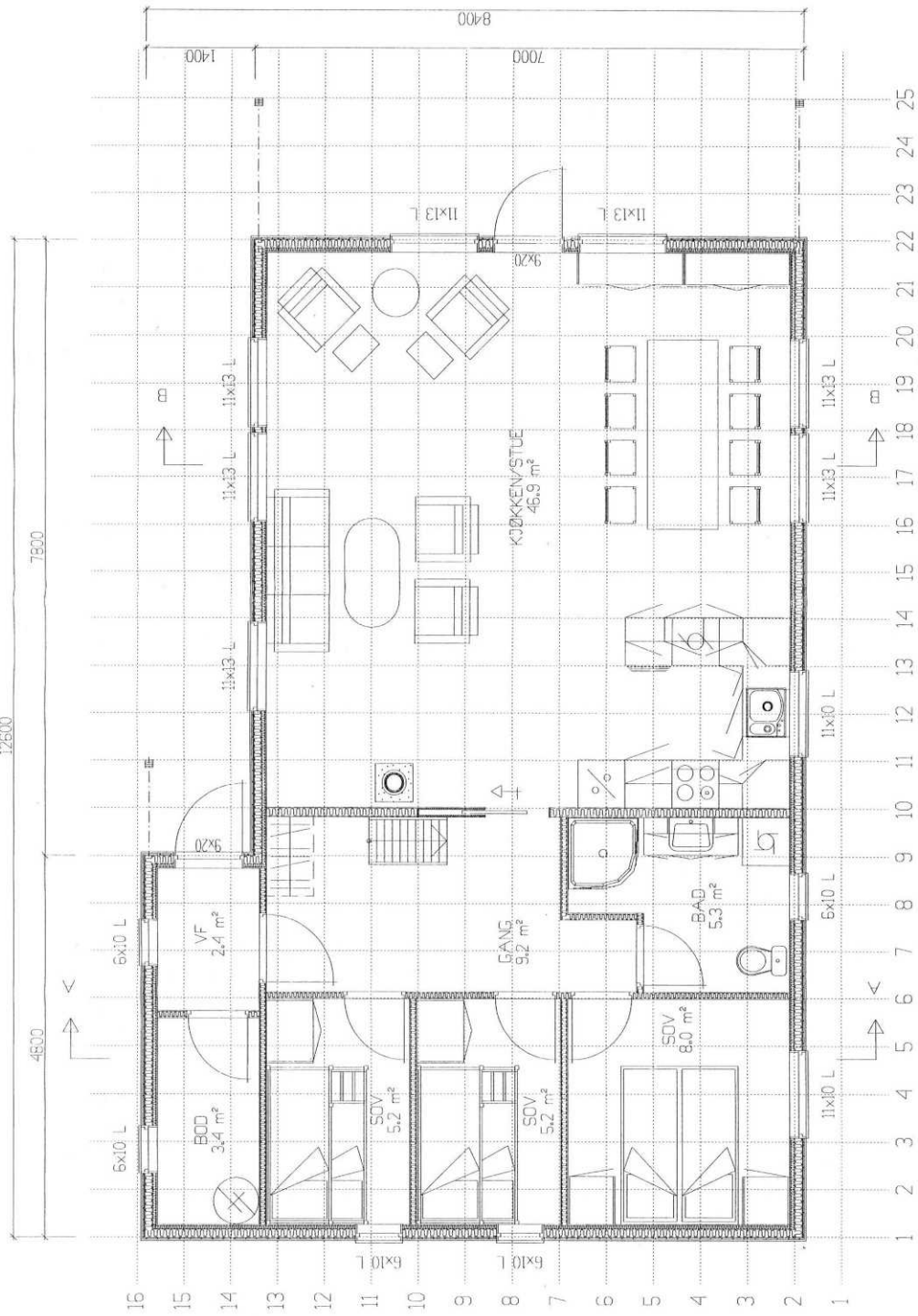
SNITT B-B



SNITT A-A

ALTERNATIV 1

HYTTE ELVRAN SAG HØVLERI 23.05.05

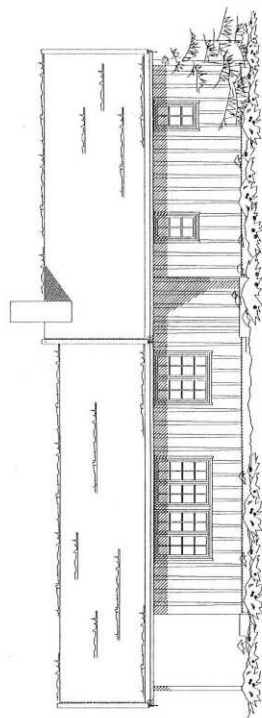
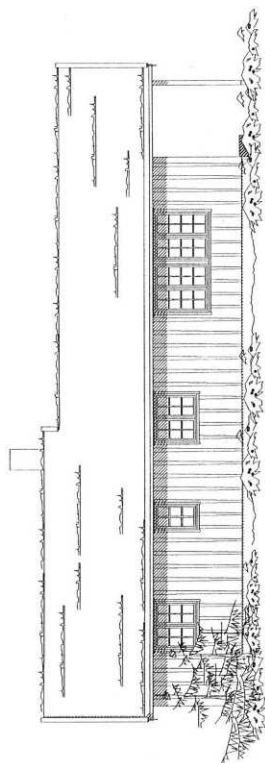
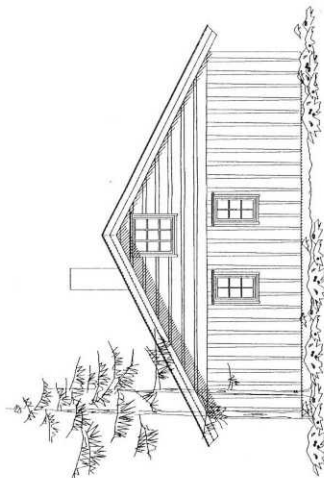
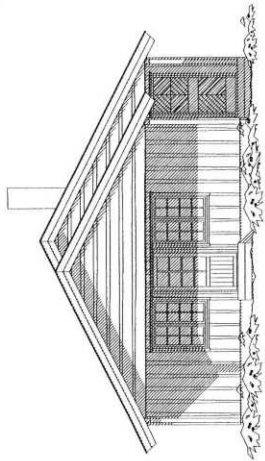


ALTERNATIV 1

Vedlegg E-1

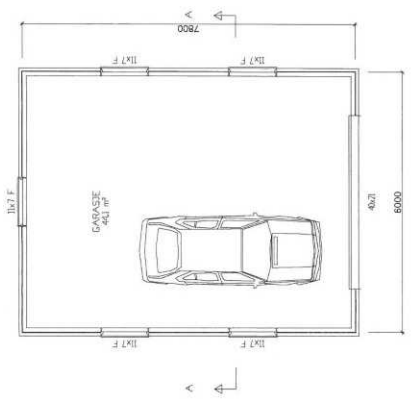
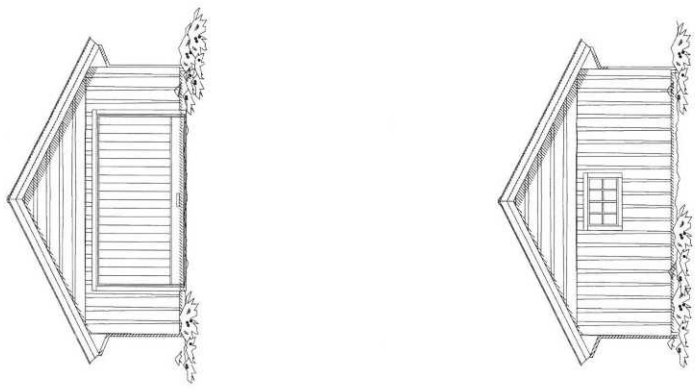
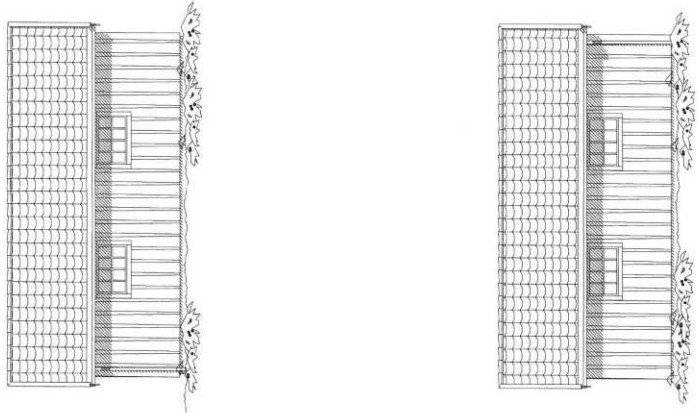
23.05.05

HYTTE ELVRAN SAG HØVLERI

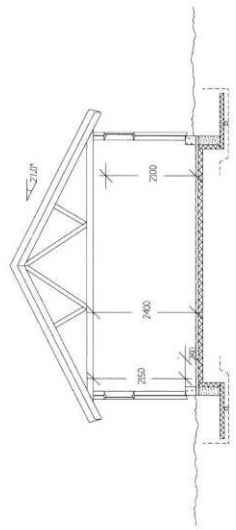


ALTERNATIV 1


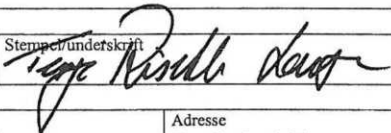
7519 ELVÅRLI T.I.F. 74800284 Mob. 90572757	ELVRAN SAG & HØVLERI HYTER - GARASJER - TAKSTOLER - TRELAST
Mål: 1:100	GARASJE NR. 2



PLAN



SNITT A-A

		Røros kommune		Ferdigattest			
				Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1			
Ansvarlig søker (navn og adresse)				Tiltakshaver (navn og adresse)			
Elvran Sag & Høvleri AS				Odd Ingar Høyby og Ellen Iversen			
7519 Elvarli				7580 Selbu			
Ferdigattest er gitt for							
Eiendom/adresse				Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Våkhammeren, 7370 Brekkebygd				99	12		
Spesifikasjon							
Tiltakets/byggets art						Bygningsnr.	
Nybygg fritidsbolig						23784394	
Vedtak fattet av		Vedtak dato			Saksnr.		
Teknisk sjef		26.06.2005			05/00859		
Dato sluttkontroll		Kontrollansvarlig					
01.11.2006		Tor Helge Elverum					
		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.					
		Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).					
Merknader							
Underskrift							
Sted		Dato		Stempel/underskrift			
Røros		20.11.2006					
Kopi sendt til							
Funksjon		Navn			Adresse		
Utførelse av varme- og sanitæranlegg		Røros VVS AS			Postboks 101 7361 Røros		



Røros kommune

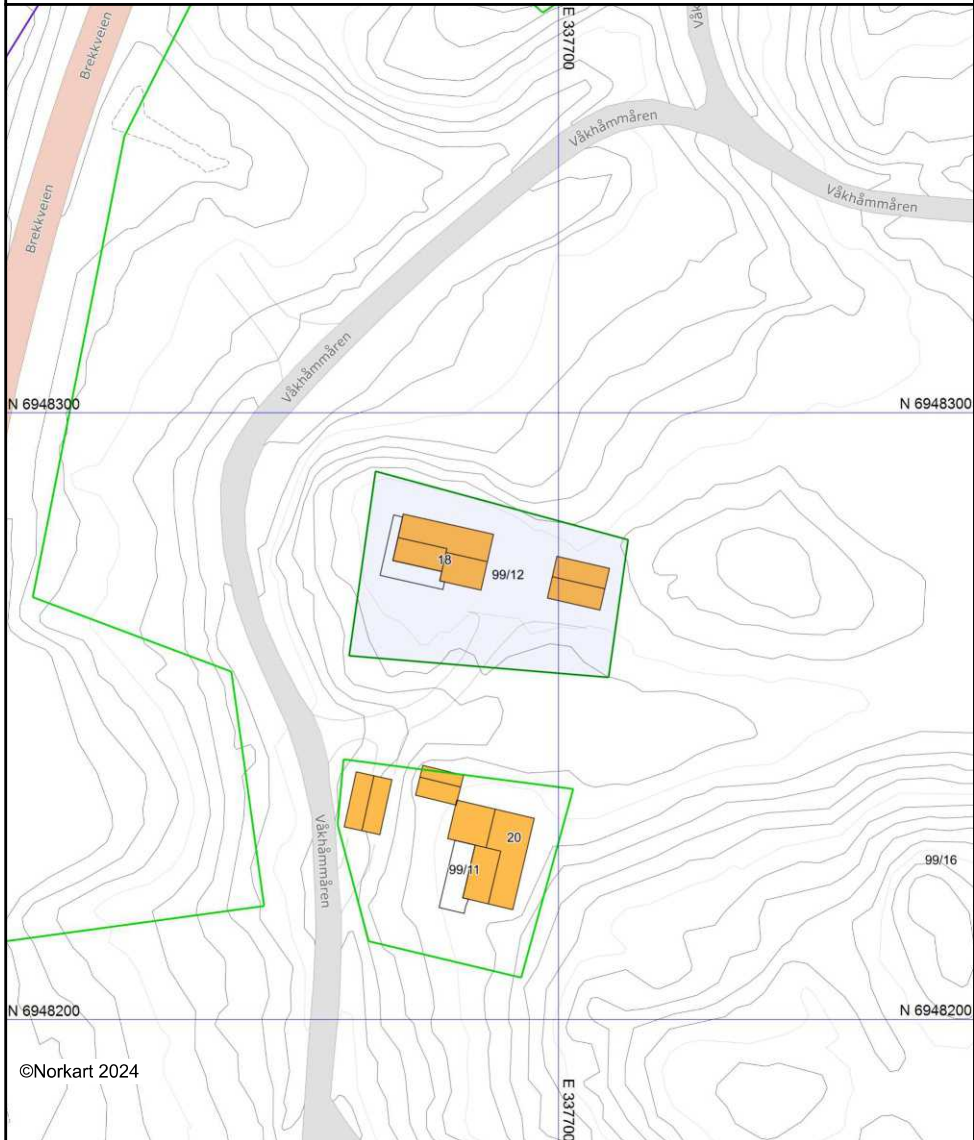
Grunnkart

Eiendom: 99/12
Adresse: Våkhåmmåren 18
Dato: 13.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr, nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr, mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr, omvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr, middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr, lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr, mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr, uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



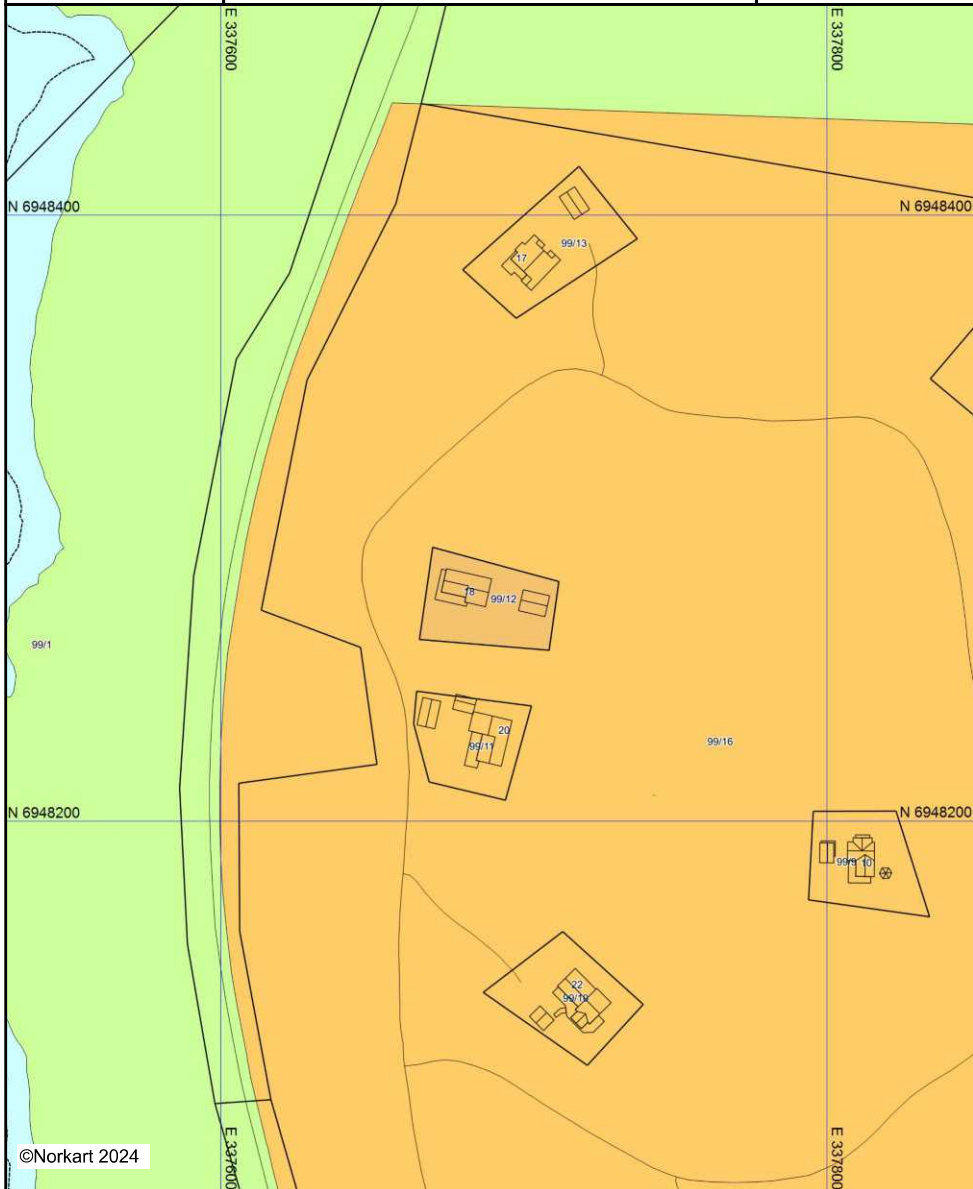
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/12
Adresse: Våkhåmmåren 18
Dato: 13.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Doknr: 3580 Tinglyst: 19.08.2002 Emb: 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festekontrakt for hyttetomter

TINGLYST

19 AUG. 2002

GAULDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3580

Renradresse:
Advokat Geir Hegle
Pb. 2250
L7412 Trondheim

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr 1640	Kommunenavn Røros	G.nr 99	B.nr 12
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:	
X 1. Ubebygd	2. Bebygd	X F Fritids- eiendom	L Landbruk A Annet

2. Bortfeste av			
Fødselsnr. (11 siffer)	Foretaksnr (7 siffer)	Navn	Ideell andel
21410191715		Erik A. Strickert	1/1

3. Til			
Fødselsnr. (11 siffer)	Foretaksnr (7 siffer)	Navn	Ideell andel
21610141619		Ellen Iversen	1/2
01410111714		Odd Ingar Høiby	1/2

4. Festeavgift pr år	
Kr 5000,-	10mkvrd. kr. 30.000,-

5. Festetid	
Antall år:	Regnet fra dato 01.01.2002

6. Panterett for festeavgiften		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet		

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses Fester har rett og plikt til å være medlem i Våkhammeren velforening. Det henvises for øvrig til bestemmelser nedfelt i punktene 8 tom 26 i denne festekontrakt.

**8. TOMTENS BELIGGENHET**

Tomten ligger i Våkhammeren hyttefelt på eiendommen Gnr 99 Bnr 16 i Røros kommune.
Tomten er gitt nr. i reguleringsplanen, og blir å tinglyse på
Gnr 99 Bnr..... feste nr.....

9. BEBYGGELSE

Festeren gis rett til å sette opp et fritidshus og uthus på tomta.

Hyttetomten er punktfestet.

Bebyggelsen skal være i en etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt. Dersom arealet ved hytta nyttes til husdyrbeite skal hytteeier ha anledning til å sette opp gjerde.

Bebyggelsens størrelse og utforming skal være i samsvar med godkjent reguleringsplan for hytteområdet.

Fester gies rett til oppsetting av enkelt båtauust etter nærmere anvisning på Gnr 99 Bnr 1.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesteres samtykke. Framleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

10. FESTETIDEN

Festetiden er 80 år, jfr. pkt. 5. Forlengelse av festetiden må framsettes skriftlig innen 1 år før festetidens utløp, ellers bortfaller denne retten.

11. OPPSIGELSE

Etter festetidens utløp kan feste sies opp skriftlig med 2 års gjensidig oppsigelse.

12. INNLØSING

Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtfesteloven til enhver tid gir adgang til.

Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor inntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

Krav om innløsning må framsettes skriftlig med minst 1 års varslingstid.

13. FESTEAVGIFTENS BETALING OG REGULERING

Festeavgiften betales forskuddsvis innen utgangen av hvert kalenderår.

Avgiften reguleres automatisk etter gjeldende bestemmelser (tomtfesteloven). Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet fra juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opretholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn den lovbestemte reguleringsstid mellom reguleringene for å få samlet reguleringsstiden for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

Ved forlengelse av festetiden etter 80 år kan bortfester kreve full revisjon av festekontrakt, samt revisjon av festeavgiften, opp til det prisnivå som er vanlig for fritidsbebyggelse i kommunen på dette tidspunkt.

14. VEG, PARKERING, DRIKKEVANN, KLOAKK ETC GRUNNLAGSINVESTERINGER OG AVGIFTER

Festeren plikter å tilknytte seg de tekniske anlegg som er opparbeidet i hyttefeltet.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av tekniske anlegg og istandsetting av vei, fordeles mellom brukerne i området etter regning.

Første års vedlikeholdskostnader fastsettes til kr 600.(Sekshundrekroner)

Vedlikeholdskostnadene reguleres hvert år

Kostnaden ved brøyting betales etterskuddsvis hvert år etter regning. Brukerne / velforeningens medlemmer har plikt til å betale sin forholdsmessige andel av disse kostnader. Grunneier har fortrinnsrett til å utføre arbeidet til ellers like vilkår. Beslutning om nødvendig vedlikehold av vei fattes av grunneier. Ved kontraktens underskrift belastes fester sin andel av fellesinvesteringene ved opparbeidelsen av hytteområdet. Dette gjelder: Anlegg for vannforsyning, anlegg for avløp, anlegg av veg og parkering, plankostnader samt medgått arbeidstid til opparbeidelse av hyttefeltet. Andel grunnlagsinvesteringer pr. hytte er 110 000kr (Etthundreogtitusen kr) I tillegg kommer kostnad ved nedsetning av egen stoppekran for den enkelte hyttetomt på 2300kr (Totusentrehundrekroner.)

15. BÅTPLASS

Fester gis rett til båt plass i henhold til utarbeidet reguleringsplan for hytteområdet. (Jfr. reg.best. §10). Båt plass anvises av grunneier. Fester plikter å innrette seg til enhver tid etter de fellestiltak som velforeningen for hytteområdet vedtar med hensyn til å bedre tilretteleggingen for båt plass, samt båtutlegg i Aursunden. Retten til båt plass kan ikke på noen måte skilles fra festeforholdet.

16. HOGST, TERRENGBEHANDLING, JAKT, FISKE, BEITE M.V.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegge el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming uten tillatelse fra bortfester. Bortfester disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til fritidsformål, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd.

Fester kan i rimelig grad kreve at trær som står på tomte og som hindrer utsikt blir fjernet. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets karakter.

Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på bortfesterens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området og bortfester er ikke ansvarlig for evt. skade voldt av husdyr på beite

17. OVERFØRING AV FESTERETT.

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

18. OPPHØR

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning, jfr. forøvrig tomtefestelovens §§ 19-21. Et alternativt til dette er at bebyggelsen tilfaller bortfester (grunneier) vederlagsfritt eller etter en fastsatt bygningstakst utført av en bygningskyndig person godkjent av partene.

19. FORRETNINGSMESSIG VIRKSOMHET

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår

20. SALG

Salg av festeretten med bygninger kan bare skje med bortfesterens samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved godkjent salg til andre enn ektemake eller livsarvinger skal det utstedes ny kontrakt med den nye eieren.

Ved godkjent salg til ektemake eller livsarvinger kan den utstedte kontrakt gjelde fortsatt fram til festetidens utløp.

Er det ikke oppført hytte på tomten innen 3 år fra utstedelsen av denne kontrakten eller at denne er i dårlig forfatning kan bortfester kreve festet avvikiert i stedet for å godta salg. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

21. MISLIGHOLD - HEFTELSE

Ved vesentlig mislighold av kontrakten fra festerens side kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des .nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 12 %.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinn-drevet uten søksmål etter § 7-2 og § 4-18 i "Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring" (26.06. 1992 nr 86)

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall.

Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

22. OMKOSTNINGER

Alle omkostninger ved tinglysing og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

23. KONTRAKTFORUTSETNING

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

24. TVIST

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, med mindre en av partene krever tvisten løst ved domstolene.

Ved bruk av voldgift oppnevner Sorenskriveren i Gaudal 3 voldgiftsmedlemmer og utpeker leder.

25. ANDRE BESTEMMELSER

Bortfester forbeholder seg l.retten til å levere ved, materialer, utføre transport etc. til den bortfestede hyttetomten til ellers like vilkår.

Fester kan ikke motsette seg evt framtidig fortetting av hyttefeltet med nye hytter ut over dagens reguleringsplan.

Eksisterende festere kan ikke gjøre krav på å få refundert tidligere betalte grunnlagsinvesteringer ved en eventuell framtidig fortetting av reguleringsområdet.

Grunneiers avtale med evt nye festere i området til å knytte seg til reguleringsområdets felles tekniske anlegg er eksisterende festere uvedkommende.

Vederlag for bruk av dette tilfaller grunneier og er de andre hytteeiere i området uvedkommende.

Nye festeforhold forpliktes til å delta i velforening samt være med på å ta sin del av felles kostnader innenfor reguleringsområdet på like vilkår som øvrige hytteeiere.

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

26. UNDERSKRIFTER

Selbu den 26. februar 2002

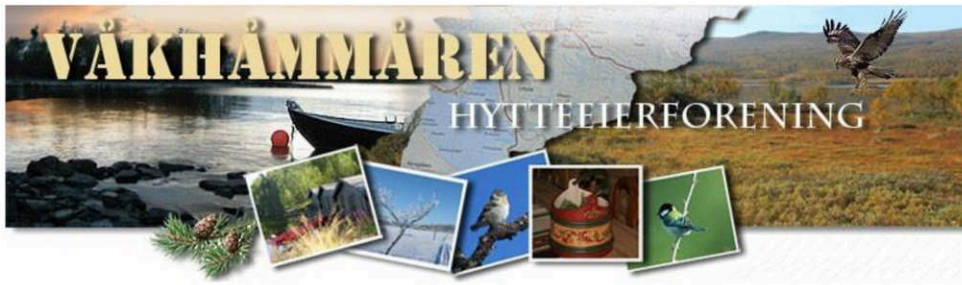
[Signature] Bortfester *[Signature]* Fester *[Signature]* Even Luersen

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år

1. *[Signature]* personnr.

2. *[Signature]* personnr.





VEDTEKTER FOR VÅKHÅMMÅREN HYTTEEIERFORENING

§ 1. Navn

Hytteeierforeningens navn er **Våkhåmmåren Hytteeierforening** (Org. nr. 995 742 381).

§ 2. Formål

Våkhåmmåren Hytteeierforening har som formål å virke for områdets sosiale miljø og gjensidig respekt, og ivareta medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere over- for kommune, grunneier og andre.

I samarbeid skal grunneier og hytteeierforeningen sørge for å ivareta drift og vedlike- hold av fellesanlegg som atkomstveier, vannverk og avløpssystem. Her legges til grunn "Avtale om ansvar og rettigheter vedrørende vann, vei og kloakk" inngått mellom hytteforeningen og grunneier 03.04.2010. (Vedlegg 1)

§ 3. Virksomhet

Foreningens virksomhet er begrenset til hytteområdet innenfor forenklet reguleringsplan for Våkhåmmåren Hytteområde, Røros kommune av 1999 (Vedlegg 2).

Våkhåmmåren Hytteeierforening er upolitisk og er tilsluttet Norges Hytteforbund (<https://hytteforbund.no>).

§ 4. Medlemskap

Rett og plikt til medlemskap har alle hytteeiere som bruker/er tilknyttet Våkhåmmåren Hytteeierforenings fellesanlegg og/eller har kjøpt/festet hyttetomt innenfor regulerings- planen.

Medlemmene plikter etter evne å ta aktivt del i gjøremål som foreningen setter i verk, som dugnader eller deltakelse i komitéer med spesielle oppgaver. Medlemmene plikter også, ved ansvarlig framferd i skog, mark og på vann, å medvirke til naturvern.

§ 5. Årskontingent

Årskontingenten fastsettes av årsmøtet og medlemsåret er kalenderåret.

Medlemskontingenten betales etter påkrav fra styret. Styret kan iverksette inkasso dersom kontingent ikke betales i rett tid etter purring.

§ 6. Styret

Hytteeierforeningen ledes av et styre som består av styreleder og 3 styremedlemmer (nestleder, kasserer og sekretær). Styrets medlemmer velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styreleder velges særskilt. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Styret fører protokoll fra sine møter.

Det er styrets ansvar å sørge for at foreningens dokumenter, styreprotokoller, vedtekter og annen relevant dokumentasjon, blir lagret på en måte som ivaretar krav til person- vern og tilgjengelighet for foreningens medlemmer.

Styret kan ikke oppta lån, eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk, uten fullmakt fra årsmøtet.

§ 7. Årsmøtet

Hytteeierforeningens høyeste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 15. juni.

I god tid forut for årsmøtet skal styret varsle hytteeierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet under pkt *e* under.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel. Sammen med innkallingen sendes sakliste, revidert regnskap, valgkomitéens innstilling, samt redegjørelse for de saker som faller inn under punkt *e* nedenfor. Kun saker som står på saklista kan behandles.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

Årsmøtet behandler:

a: Konstituering av møte b: Styrets beretning c: Årsregnskap d: Budsjett og fastsettelse av kontingent for inneværende kalenderår.

e: Øvrige saker f:

Valg

- valg av leder (særskilt valg)
- valg av styremedlemmer
- valg av nytt medlem til valgkomitéen (som består av to personer). Medlemmer i valgkomitéen velges for 2 år av gangen.

g: Informasjon

Evt. komitéer som oppnevnes i årsmøtet, rapporterer til styret.

Valgene gjennomføres slik at det sikres kontinuitet i styret. Gjenvalg av medlemmer er mulig. For å bidra til kontinuitet gjennomføres valg etter følgende plan:

- Styreleder og sekretær velges i «partallsår»

- Nestleder og kasserer velges i «oddetallsår»
- Den av de to medlemmene i valgkomitéen som har sittet lengst, er på valg

Ved avstemning representerer hver hyttetomt 1 (én) stemme. Registrert medlem er også stemmeberettiget ved fullmakt gitt annet medlem. Skriftlig avstemning gjennomføres dersom noen av møtedeltakerne krever det. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Årsmøteprotokollen underskrives av møteleder og 1 (ett) medlem valgt på årsmøtet. Utskrift av protokollen sendes samtlige medlemmer.

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig eller når minst 1/4 av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkalling skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles. Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst 14 dagers varsel.

§ 9. Ugildhet

Et hytteeiermedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10. Mindretallsvern

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse hytteeiere en urimelig fordel på andre hytteeieres bekostning, eller bli påført en urimelig belastning fra andre hytteeiere.

§ 11. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun skje på det ordinære årsmøtet og krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 12. Oppløsning

Hytteeierforeningen kan bare oppløses med vedtak fattet med minst 2/3 flertall i to på hverandre følgende ordinære årsmøter.

§ 13: Ikrafttreden

Disse vedtektene trer i kraft fra 16.06.2021 og erstatter vedtektene fra 03.04.2010, og de inneholder endringer vedtatt i årsmøte 10.06.2020.

Vedlegg:

1. Avtale om ansvar og rettigheter vedr. vann, vei og kloakk
2. Forenklet reguleringsplan / kart av 1999



Årsmøte referat Våkhåmmåren hytteeierforening 12/6-24

Følgende personer stilte fysisk i møtet: Heidi Andersen, Hans Christian Andersen, Gudmund Slettmoen, Bente Haugen, Sylvi Buås-Hansen, Magne Fiske, Espen Aspnes, Laila Kristin Strand, Kirsti Buseth, Idar O. Grytdal, Jon Robert Rønnes.

Følgende deltok via TEAMS:

Gunnar Lillebo, Inger Arnesen, Stig Arnesen og Tove Irene Klokk.

Av 13 eiendommer, var det 11 av hytteeierne til stede som deltagere, i møtet.

Årsrapport 2023.

Denne var sendt ut i forkant og vedtatt uten innspill. Kirsti signerer sammen med Laila.

5 styremøter avholdt siden sist årsmøte.

A. HMS, vei, vann

Vei: Det planlegges skraping og evt. opp grusing av Ringveien. Thorsvoll er kontaktet, men har ikke kommet tilbake med tilbakemelding om pris og igangsetting.

Vann: Det er gjort et stort stykke arbeid av vanngruppa for å løse utfordringen med vanntankene og rørsystemet på en sikker og god måte. På kort sikt, må man stenge av vannet, hvis det kun sildrer i kranen. Dette er viktig for å forebygge at det oppstår feil. I dag er det kun 1 vanntank i drift. Det er mottatt 2 stk. membraner som skal installeres i tankene før tilkoblingen av disse. Membranene er et såkalt «Do it Yourself» kit så det blir montert av vanngruppa fortløpende.

Idar redegjorde for bakgrunnen for problemet og hva som kan gjøres for å unngå at det igjen oppstår. Gunnar var representant for hytteforeningen, ved kontakt til advokaten i Norges Hytteforbund, for å få svar på en del spørsmål ang. eierforhold og økonomisk ansvar for driftsutgifter.

Han hadde sendt inn 15 spørsmål og fikk noen «diffuse» svar. Kort oppsummert er hytteeierne ansvarlig for driften av pumpehuset og er eier av innkjøpt utstyr, dvs. vannpumpen, tre vanntanker med alle rørtilkoblinger. Vi har ingen mulighet til å klage vannanlegget. Strickert eier pumpehuset og borehullet.

Denne våren ble det elektriske anlegget i pumpehuset oppgradert fra 1 kurs til 4 kurser samt at det ble montert spennings-vern for lyn-nedslag. Utbedringene på det elektriske er kjøpt inn og betalt av hytteforeningen.

Ved en evt. utbygging av hyttefeltet, vil ikke pumpehuset være stort nok til å forsyne flere hytter. Dagens situasjon med tre vanntanker i drift gir 600 l til fordeling i hyttefeltet. Mattilsynet sier at dette er volumet som beregnes til 8-10 hytter. Akkurat nå er vi i gråsonen for hva som er innafor, da to tanker er tatt ut av drift på grunn av skader på membranene inne i tanken.

Tiltak:

1. Det må installeres en reduksjonsventil i de hyttene som ligger lavere enn pumpehuset. Vi ser på mulighet for en felles bestilling mot rørlegger. Send bilde av området over stoppekranen, til Hans Christian, så kan han sjekke med rørlegger Hollum om dette er mulig.
2. Etter oppgraderingen av rørsystemet med diverse ventiler og tilkoblinger, pluss utskifting av membraner i to tanker, skal det tas vannprøver for analyse av kjemiske og bakterie innhold.
3. Utarbeidelse av funksjonsbeskrivelse skal foreligge når alle tankene er satt i drift.

Avløp: God kapasitet på septiktanker.

Brann: Tilsyn og feiing av ildsteder fra Røros kommune vil skje i 2025

B. Økonomi

Tove gikk gjennom årsregnskapet.

Største inntekten er årskontingenten.

Grasrotandelen overføres til Brekken IL.

Største utgifter er brøyting, septik tømning, elektriker og kantslått.

Vi har dessverre hatt mer utgifter enn inntekter for 2023.

Forslag fra kasserer om årskontingent og fast dato for innbetaling.

Idar kom med forslag om opprettelse av en bufferkonto til evt. ny pumpe, da den vi har er fra 2011.

Første innbetaling av røyteregningen kommer veldig raskt på januar.

Tiltak:

1. Tove oppretter en bufferkonto til ny pumpe.
2. Etterisolering og evt. bytte av dør på pumpehuset er en løsning for å få ned strømutfgiftene i pumpehuset.
3. Enighet om 2 årlige innbetalinger til driftsutgifter: Kr. 4.000 innen 30.10.24 og kr. 4.000 innen 30.4.25

Dugnad

Ingen planlagt dugnad.

C. Valg

Valgkomiteens innspill ble framført av Hans Christian. Det har ikke vært en enkel sak å få nye medlemmer til å stille til valg. Ingen har sagt seg villig til å stille til valg. De funksjoner som var på valg var styreformann og sekretær.

Laila K. Strand sa seg villig til stille til gjenvalg som styreformann i 1 år.

Ivar Malvin Husby fortsetter som nestleder, er ikke på valg

Jon Robert Rønnes sa seg villig til gjenvalg som sekretær i 1 år.

Tove Irene Klokk fortsetter som kasserer, er ikke på valg.

Stig Arnesen trekker seg fra valgkomiteen, **Kirsti Buseth** velges til valgkomiteen.

Ny valgkomite er da **Hans Christian Arnesen** og **Kirsti Buseth**.

Vedtak: Styret sender inn vedtektsendring og navn på styremedlemmene til Brønnøysundregistrene.

E. Innkommende saker

- 1. Endring av § 7 i vedtekter for Våkhåmmåren hytteeierforening. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai.**

Forslag til vedtak: Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 15 juni.

Forslaget støttes og endringene meldes inn i Brønnøysundregisteret.

- 2. Oppgradering av vannforsyningsanlegget innsendt av Espen og Alice Aspnes:** Da vannforsyningsanlegget ble tatt i bruk for fullt rundt år 2000, ble det tidlig konstatert at anlegget var underdimensjonert og mangelfullt planlagt. Det ble samtidig etablert en praksis der grunneieren sto som eier av anlegget mens hytteeierne dekket driftskostnadene. Det ble imidlertid ikke inngått en skriftlig avtale om forholdet. I ettertid er det blitt gjort betydelige investeringer og utbedringer ut over normale driftskostnader uten at grunneier har bidratt som «eier». Det planlegges nå bygging av flere hytter på Våkhåmmåren. Eksisterende vannforsyningsanlegg har ikke kapasitet til å forsyne disse, og det må derfor bygges et nytt anlegg for disse. Vi regner imidlertid med at de nye hytteeierne blir medlemmer i Våkhåmmåren Hytteeierforening. Vi synes derfor det er viktig at de erfaringer som er gjort med eksisterende anlegg blir overført slik at det nye anlegget blir bedre planlagt.

Forslag til vedtak: Innsendt fra Espen og Alice Aspnes trekkes, etter orientering og gjennomgang av videre planer fra vanngruppa.

Forslag til vedtak

Hytteeierforeningen v/vanngruppa utarbeider en rapport til grunneier som beskriver de nødvendige investeringene som er gjort. Denne oppgraderingen vil forhindre fremtidige vannforsynings problemer og skader på vannforsyningsanlegget, som har skjedd tidligere og flere ganger, det siste året.

Det sees på om det skal etableres en signert avtale om eierforholdet mellom grunneier og hytteeierforening vedr. vann- og avløpsanlegget. Grunneier orienteres fortløpende om utbedringer ut over ordinære.

Forslaget støttes, vanngruppa tar saken videre til grunneier.

H. Eventuelt

Vedr. bommen i hytteområdet: Skal bommen være opp eller ned?

Svar: Er det folk i hyttefeltet lar man bommen være åpen, ellers skal den være låst.

Utbygging av hytteområdet: Laila har vært i kontakt med Feste Nord-Øst for å høre noe om det har vært noe endringer eller nye momenter i saken. Det finnes ingen godkjent plan for utvidelse av hyttefeltet pr.d.d.

Ren Røros tilbyr tilkobling til fibernettverk. Det første tilbudet som ble motatt om tilkoblingen krevde at 50% av hytteeierne måtte si ja til dette tilbudet. Da det var liten interesse, ble dette skrinlagt. Vi som bekreftet/sagt ja til Ren Røros sitt tilbud, vil ifølge melding mottatt 16.5.24, få oppkobling innen november 2025. Oppstart av dette arbeidet er sommeren 2024.

Nøkkel nr.2 til bommen Brann og redning har ikke nøkkel til bommen.

Enighet om at hvis de skal inn i feltet så klipper de hengelåsen på bommen.

Medlemmene i hytteforeningen har lesetilgang til dokumenter på vakhammaren.no. Alle styremedlemmene kan legge inn dokumenter pluss laste opp div. dokumenter for arkivering.

Referent: Jon Robert Rønnes

ÅRSREGNSKAP VÅKHÅMMÅREN HYTTEEIERFORENING		
01.07.23 – 30.06.24		
Poster	Debet (Inn)	Kredit (Ut)
Inngående saldo pr. 01.07.2023	54 746,12	
Ren Røros Strøm		5338,1
Brøyting 1 (desember)		20 800
Brøyting 2 (april)		31 200
Brøytestikker		1435
Innbetaling hyttemedlemmer 13 x 6000,-	78 000,00	
Domeneshop		553
Elektriker pumpehus (Østa elektro)		8155,26
Kantslått Helge Torsvoll		3750
Septikktømming Ola T. Haugen		10 000
Grasrotandelen Norsk Tipping 2022	2536,43	
Renter	15	
Medlemsavgift Norges Hytteeierforbund		2025
Pumpehuset: Røros VVS		16 388
Pumpehuset: Norsk pumpeservice		12 548
Sum inntekter og utgifter	80551,43	112 192,36
Saldo per 10.06.2024: 52 041,19		
Forventet saldo per 29.06.2024: 23 105,19		

Våkhåmmåren 18

Høyde over havet

712 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 10 min
✈ Røros lufthavn	31 min
🚌 Hagavika Linje 541	16 min 1.2 km

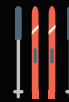
Avstand til byer

Røros	27 min
Stjørdalshalsen	2 t 14 min
Trondheim	2 t 37 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 254 m



Aktiviteter

Storwartzfeltet	19 min
Hamrafjellet/Tändalen (Sverige)	23 min

Sport

⚽ Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 3.7 km
⚽ Aursund balløkke Ballspill	12 min 12.7 km

Dagligvare

Coop Marked Brekken	4 min
Post i butikk, PostNord	3.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Våkhåmmåren 18

Høyde over havet

712 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 10 min	🚗
✈ Røros lufthavn	31 min	🚗
🚗 Hagavika Linje 541	16 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Røros	27 min	🚗
Stjørdalshalsen	2 t 14 min	🚗
Trondheim	2 t 37 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 254 m



Alpin

- Røros Alpiner senter Hummelfjell
- Kjøretid: 43 min
- Skitrekke i anlegget: 4



Aktiviteter

Storwartzfeltet	19 min	🚗
Hamrafjellet/Tännadalen (Sverige)	23 min	🚗

Sport

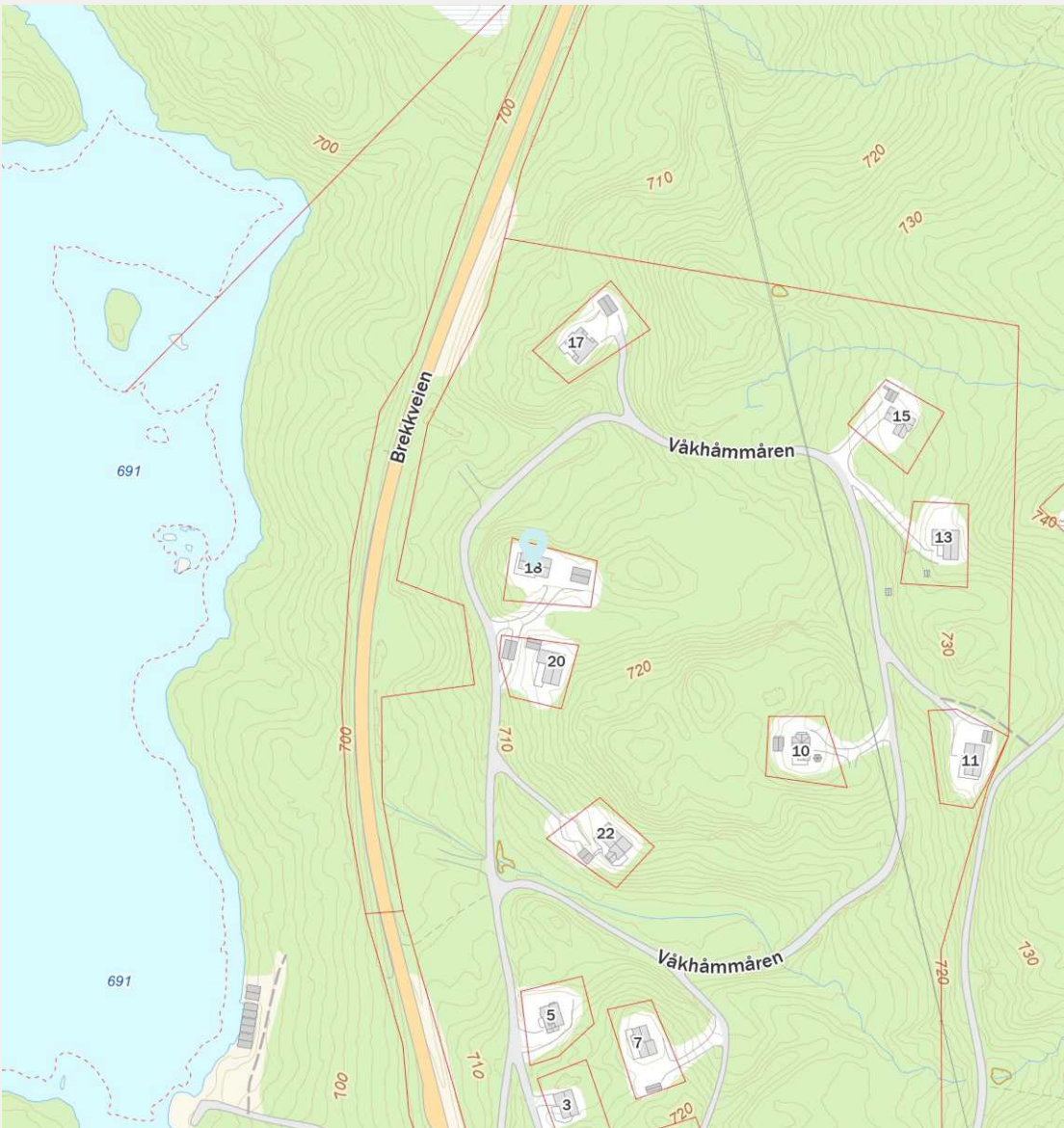
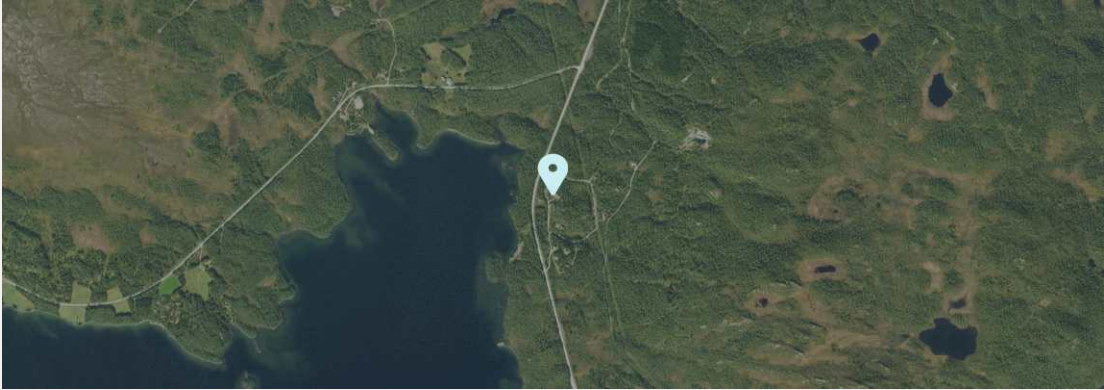
⚽ Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	🚗 3.7 km
⚽ Aursund balløkke Ballspill	12 min	🚗 12.7 km

Dagligvare

Coop Marked Brekken	4 min	🚗
Post i butikk, PostNord	3.5 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

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”

Retten 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 3 900/5 100/5 800 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


Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 13240099

Adresse: Våkhåmmåren 18, 7370 Brekkebygd

Betegnelsen: Gnr. 99, Bnr. 12, Røros kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Røros Tlf: 73100060 roros@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.10.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

