

Korssjøveien 271, 7375 RØROS

**Velholdt hytte med fin beliggenhet
i Korssjøveien ca 11 km fra Røros
sentrum. Flott helårs turterreng!
Anneks og uthus.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 090 000,-
Omkostn.: Kr 28 600,-
Total ink omk.: Kr 1 118 600,-
Selger: Rikard Keiserås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 69/104 kvm
Tomtstr.: 1449.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1705250047

Velholdt hytte med fin beliggenhet. Fint helårs turterreng. Anneks og uthus.

Velkommen til Korssjøveien 271

Velholdt hytte med fin beliggenhet i Korssjøveien ca 11 km fra Røros sentrum. Bygningsmassen består av hytte, anneks og uthus. Uteområdet er pent opparbeidet med plenarealer, inngjerding, ulike bedd mm.

Hytta har strøm fra solcelle + aggregat i uthuset, innlagt sommervann og vakumtoalett (Jets).

Innhold:
Hytta:
1. etasje:
Entre, toalett, kjøkken, stue, to soverom og bod.
I tillegg utvendig bod ved inngangsparti.

Anneks:
Soverom.

Uthus:
Lagerplass og "aggregat-rom".

Velkommen til trivelig visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen20

Plantegning28

Egenerklæring29

Tilstandsrapport34

Energiattest50

Byggegodkjente tegninger samt ferdigattest tilbygg52

Diverse kart62

Tinglyst rettighet.....68

Nabolagsprofil.....70

Forbrukerinformasjon76

Budskjema77











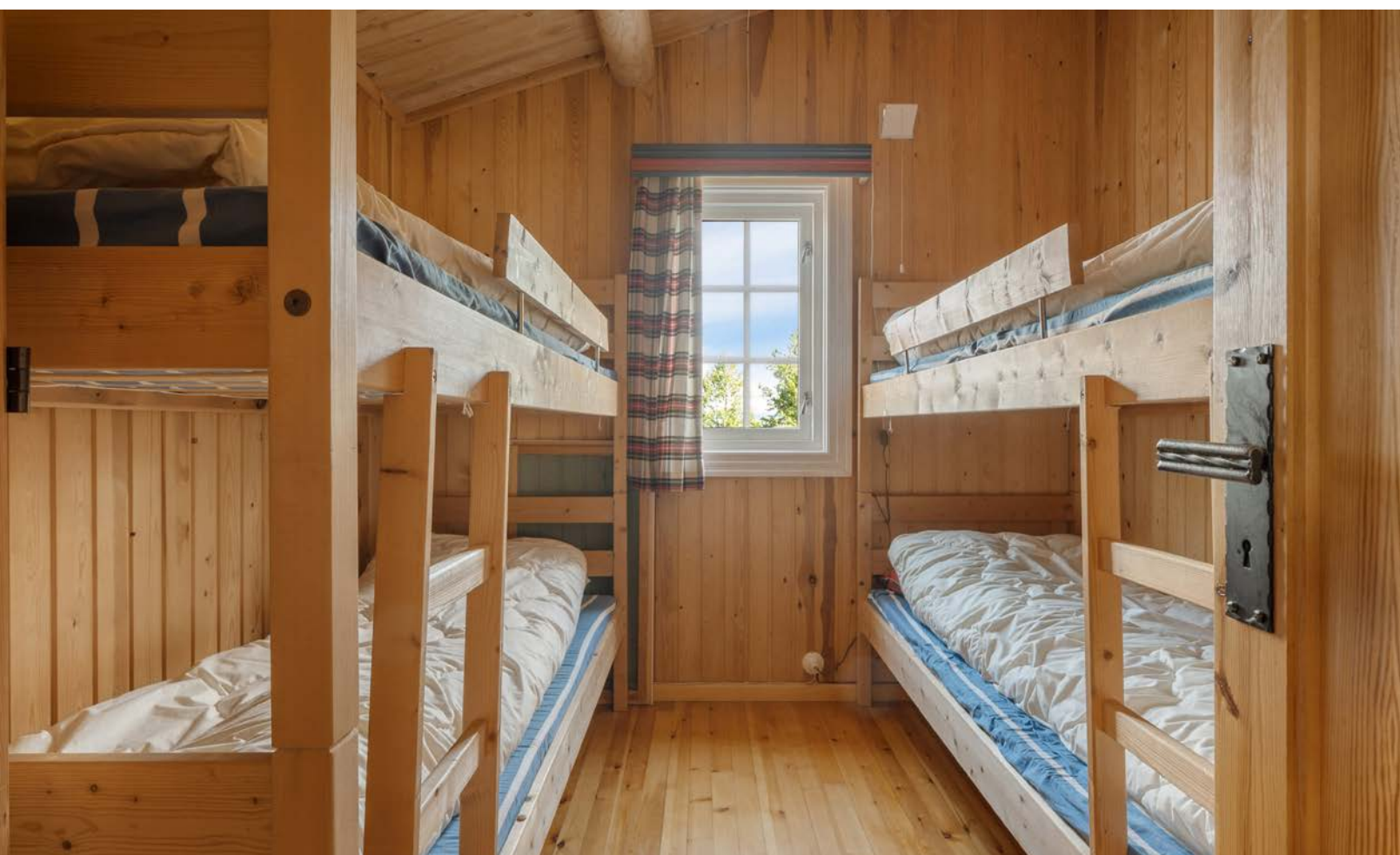
Kjøkken med spise plass.
I tillegg spisestue i tilbygget fra 2014.





Toalettrom med Jets vakumtoalett.

Badet har dusjkabinett og vask. Innlagt vann til badevasken sommerstid.



I tillegg til selve hytta er det oppført et anneks på 11 kvm samt et uthus på 18 kvm.

Bildene til høyre viser innvendig i anneks og uthus.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 104 m²
TBA: 35 m²

Hytte

Bruksareal fordelt
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 6 m²

TBA fordelt
1. etasje
35 m²

Anneks

BRA-e: 11 m²

Utvendig bod

BRA-e: 18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1449.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er pent opparbeidet med plenareal, inngjerding, beplatning mm.

Adkomst

Se kart Finn.no

Vinterstid brøytes ikke Korssjøveien lengre enn til ca Korssjøveien 113. Det betyr at man må gå/gå på ski de siste ca 1,5 km.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte som er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på piler. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende i sitt egenerklæringsskjema:
7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar Ja
Beskrivelse: Satt inn stålrør i pipa (i opprinnelig del av hytta) samt byttet innsats i peisen i 23/24. Arbeid utført av Kjellmark AS.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja

Beskrivelse: Jeg har bygd hytta selv. Hytta er tegnet og beskrivelse på hvordan det skulle utføres sto Rørshytta for. F.eks. etter at reisverket var bygd, kom representant fra Rørshytta på befaring og så over før hytta ble fullført. Tilbygget er også satt opp av meg selv, mens Tømmermester Borgos sto for tegning og prosjektering.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ny taktekking på alle (uthus, anneks og hytta) tak samtidig som tilbygget ble ført opp i 2014.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tilbygg til hytta i 2014.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ferdigattest fra 2014 foreligger.

Se komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytta:
1. etasje:
Entre, toalett, kjøkken, stue, to soverom og bod.
I tillegg utvendig bod ved inngangsparti.

Anneks:
Soverom.

Uthus:
Lagerplass og "aggregat-rom".

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Utstyr på tak
- Toalettrom
- Vann og avløp

Ellers har alt annet fått TG1.

Se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Standard:
Hytta:

Entre:
Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Toalett:
Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Utstyrt med wc ingen ventilering .

Kjøkken:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp.

Stue:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Vedovn.

Soverom 1:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Innbo og løsøre
Hytte, anneks og uthus selges med alt av møbler, innbo og løsøre som er tilstede ved visning. Kun noen ting med affeksjonsverdi vil bli fjernet.

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

Parkering
Det parkeres nede ved Korssjøveien ca 50 meter fra eiendommen. Retten til parkering er tinglyst.

Det er etablert en enkel bilvei helt opp til eiendommen etter muntlig avtale med tidligere grunneier. Den rettigheten er ikke tinglyst så man må ta utgangspunkt i parkering nede ved veien.

Vinterstid brøytes ikke Korssjøveien lenger enn til litt forbi Korssjøveien 113. Da parkeres det der brøytingen slutter også går man på beina/ski fram til eiendommen (ca 1,5 km).

Diverse
Hytte, anneks og uthus er ryddet og vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Selges med alt av møbler, innbo og løsøre som er tilstede ved visning. Kun noen ting med affeksjonsverdi vil bli fjernet.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 090 000

Kommunale avgifter
Kr 5 682

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for eiendommen fordeler seg på følgende poster:

- Eiendomsskatt: Kr. 3 175,-
- Feiing: Kr. 471,-
- Renovasjon: Kr. 2 036

Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi sekundær
Kr 299 381

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 36 i Røros kommune.

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

5025/50/36:
03.12.1982 - Dokumentnr: 5909 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:50 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 121055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:50 Bnr:36

13.12.1982 - Dokumentnr: 6075 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:50 Bnr:1
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det var heller ikke vanlig på tiden hytta ble oppført. Det foreligger byggegodkjente tegninger fra byggeår for både hytta og annekset samt byggegodkjente tegninger for uthuset samt tilbygget til uthuset. Hytta fikk et tilbygg i 2014 - der foreligger det både byggegodkjente tegninger og ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp:

Hytta har innlagt sommervann fra en nærliggende brønn. For å bedre vanntrykket er det etablert et pumpesystem. Det er videre tilrettelagt for tilkobling av gass til oppvarming av vann, eksempelvis til dusj. Avløpsrørene er av plast og føres til en nedgravd filteringsgrøft, mens toalettet (vakumtoalett fra Jets) er tilkoblet en separat tank som må tømmes ved behov.

Korssjøveien er kommunal. Det betales ingenting for bruk av veien.

Fra kommunens nettsider:

"Korssjøveien holdes stengt om vinteren, fra snuplassen (ca 1,5 km fra hytta) og inn til Korssjøen. Fra vintersesongen starter og fram til 15. mars hvert år blir denne strekningen ikke brøytet. Strekninga fram til snuplassen brøytes hele vinteren og er alltid åpen for alle fastboende." Snuplassen brøytes sånn at det kan parkeres der for hytteeiere.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som iht.

kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at

eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 090 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 27 250 (Dokumentavgift)
- 260 (Panteattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
- 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

28 600 (Omkostninger totalt)

44 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

- 1 118 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 1 134 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 1 137 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 600

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.08.2025

Korssjøveien 271
1. etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250047	
Selger 1 navn	
Rikard Keiserås	
Gateadresse	
Korssjøveien 271	
Poststed	Postnr
RØROS	7375
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF forsikring
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RK

Document reference: 1705250047

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Satt inn stålrør i pipa (i opprinnelig del av hytta) samt byttet innsats i peisen i 23/24. Arbeid utført av Kjellmark AS.

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har bygd hytta selv. Hytta er tegnet og beskrivelse på hvordan det skulle utføres sto Rørshytta for. F.eks. etter at reisverket var bygd, kom representant fra Rørshytta på befaring og så over før hytta ble fullført. Tilbygget er også satt opp av meg selv, mens Tømmermester Borgos sto for tegning og prosjektering.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny taktekking på alle (uthus, anneks og hytta) tak samtidig som tilbygget ble ført opp i 2014.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg til hytta i 2014.

Document reference: 1705250047

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra 2014 foreligger.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250047

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikard Keiserås	cde53e693dc20bea4c21e ef8bc720ec90cdd18d7	20.08.2025 11:24:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250047

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

Korssjøveien 271 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1983
BRA: 75 m²
BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som 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/34527>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende takstige for feier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av stige for feier.

Toalettrom

Oppsummering

Det er etablert et toalettrom med vakumtoalett med en utvendig tank. Rommet fremstår uten synlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Øvrig: Vann og avløp.

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på anlegget.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anbefales siden anlegget fungerer i dag, men skader/lekkasjer kan oppstå på eldre anlegg og jevnlig tilsyn er et godt forebyggende tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er etablert et solcelleanlegg på hytta. Anlegget fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag. Bygningssakkyndig innehar ikke tilstrekkelig kompetanse for vurdering av et slikt anlegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 20.8.2025	Rapportdato 21.8.2025
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Rikard Keiserås	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356	
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	ge@tft.no	
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal			

Informasjon om boligen

Adresse:	Korssjøveien 271, 7375 Røros					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	50	Bruksnr:	36	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1983 - Årstell hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.					
Boligtype:	Hytte					

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte som er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
Hytte	75	69	6	0	35
Anneks	11	0	11	0	0
Utvendig bod	18	0	18	0	0
Totalt m²	104	69	35	0	35

Bygning: Hytte

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	69	6	0	35
Totalt m²	75	69	6	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	67	8	Entre, toalett, kjøkken, stue og 2 soverom.	Boder.
Totalt m²	75	67	8		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Hytta er oppført på pilarer og selger har i ettertid laget en ringmur mellom pilarene.	
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
Hytta er oppført på pilarar med ringmur etablert mellom pilarer. Det anses normalt ikke som nødvendig med drenering i tradisjonell forstand ved denne type konstruksjon. Fuktsikring ivaretas i hovedsak ved terrengtilpasning som skal lede overflatevann bort fra bygningskroppen.	
Det er på befaringsdag ikke registrert tegn til mangelfull funksjon. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av terrenget er tilnærmet flatt og det anbefales derfor jevnlig tilsyn. Ved større vannansamlinger rundt bygningskroppen som bruker lang tid på å forsvinne vil noe terrengjustering være påregnelig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Hytta er oppført på pilarer og selger har i ettertid laget en ringmur mellom pilarene. Denne ringmuren er ikke en del av bærende konstruksjoner.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Krypjkjeller

Beskrivelse	
Hytta er opprinnelig oppført på pilarer og selger har i senere tid laget en ringmur mellom pilarene.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei

Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er ikke registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-1
Krypkjelleren fremstår uten tegn til skader. Det er ikke benyttet plastfolie mot grunn i krypkjelleren, men det er ikke registrert tegn til at dette har hatt en negativ påvirkning. Til opplysning så kan krypkjellere være en utsatt konstruksjon med små marginer for utvikling av skader. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn og ved en eventuell negativ utvikling så anbefales det å kontakte fagpersonell.	
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere hele krypkjelleren på grunn av begrenset tilkomst.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Det er etablert vinduer med 2-lags glass og ytterdører av tre med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det utført utskiftninger i perioden 2015-2022. Det er registrert 3 vinduer som er fra 80-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, 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 uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Det anbefales likevel å planlegge en fremtidig oppgradering av vinduer fra 80-tallet.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	
Det anmerkes likevel at det er benyttet treklosser som musesperre og dette medfører at lufting bak ytterkledning er begrenset. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig da eventuell inndriv av nedbør og kondensering får sen uttørring med påfølgende fare for skader. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp er skiftet i 2014.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved befaring ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2014.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.	
Kontrollen er gjennomført fra bakkenivå. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av beslag ved takgjennomføringer.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende takstige for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av stige for feier.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen.	
Selger opplyser at det er montert innvendig stålrør i teglstainspipe og at det er montert ny peisinnatts i 2023/24.	

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
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Ventileres via åpning av vindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er etablert et toalettrom med vakumtoalett med en utvendig tank. Rommet fremstår uten synlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.16 Elektrisk

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er etablert et solcelleanlegg på hytta. Anlegget fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag. Bygningssakkyndig innehar ikke tilstrekkelig kompetanse for vurdering av et slikt anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av hytta fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.18 Øvrig: Vann og avløp.

Beskrivelse	
Hytta har innlagt sommervann fra en nærliggende brønn. For å bedre vanntrykket er det etablert et pumpesystem. Det er videre tilrettelagt for tilkobling av gass til oppvarming av vann, eksempelvis til dusj. Avløpsrørene er av plast og føres til en nedgravd filteringsgrøft, mens toalettet er tilkoblet en separat tank som må tømmes ved behov.	
Dersom hytta skal benyttes med helårsvann og mer hyppig bruk av for eksempel dusj, anbefales det å kontakte kommunen for nærmere redegjørelse av hvilke krav som gjelder for utslipp og eventuelle nødvendige tillatelser.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales siden anlegget fungerer i dag, men skader/lekkasjer kan oppstå på eldre anlegg og jevnlig tilsyn er et godt forebyggende tiltak.		
6.19 Øvrig: Dusj		
Beskrivelse		
Det er etablert et dusjkabinett i hytta. Kabinettet er plassert i et rom som ikke er å anse som et våtrom, og konstruksjonen vil derfor ikke tåle belastning fra fritt vann. Bruken av rommet må begrenses til dusjing med tett dusjkabinett uten vannsprut på omkringliggende flater. Ved hyppigere dusjing eller økt belastning må det påregnes behov for bygningsmessige tilpasninger slik at rommet tilfredsstiller krav til våtrom. Rommet er ikke vurdert som våtrom i denne rapporten.		
6.20 Øvrig: Anneks og utvendig bod.		
Beskrivelse		
På eiendommen er det oppført en frittliggende bod og et anneks. Begge bygningene har hovedkonstruksjoner i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Takene er utført som saltak tekket med pappshingel. Bygningene fremstår som generelt velholdte, og selger opplyser at de er fulgt opp med vedlikehold på lik linje som hovedhytta.		
Utover dette er bod og anneks ikke videre vurdert.		
6.21 Støttemur		
Tilgjengelighet		Ikke relevant
6.22 Rom under terreng		
Tilgjengelighet		Ikke relevant
6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
Tilgjengelighet		Ikke relevant
6.24 Trapp		
Tilgjengelighet		Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

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

6.26 Vannledninger

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

6.27 Vannbåren varme

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

6.28 Varmesentral

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

6.29 Varmtvannsbereder

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

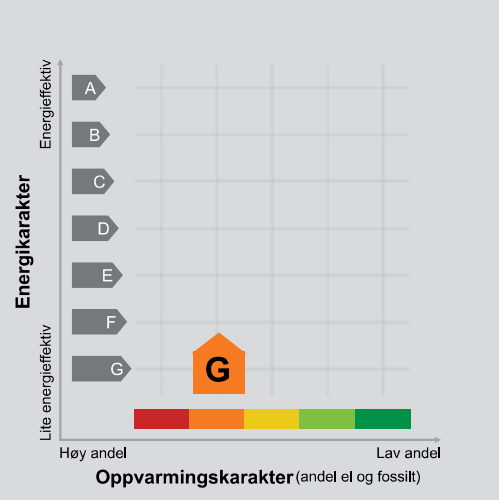
6.30 Våtrom

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

ENERGIATTEST



Adresse	Korssjøveien 271
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	184160250
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157865
Dato	20.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

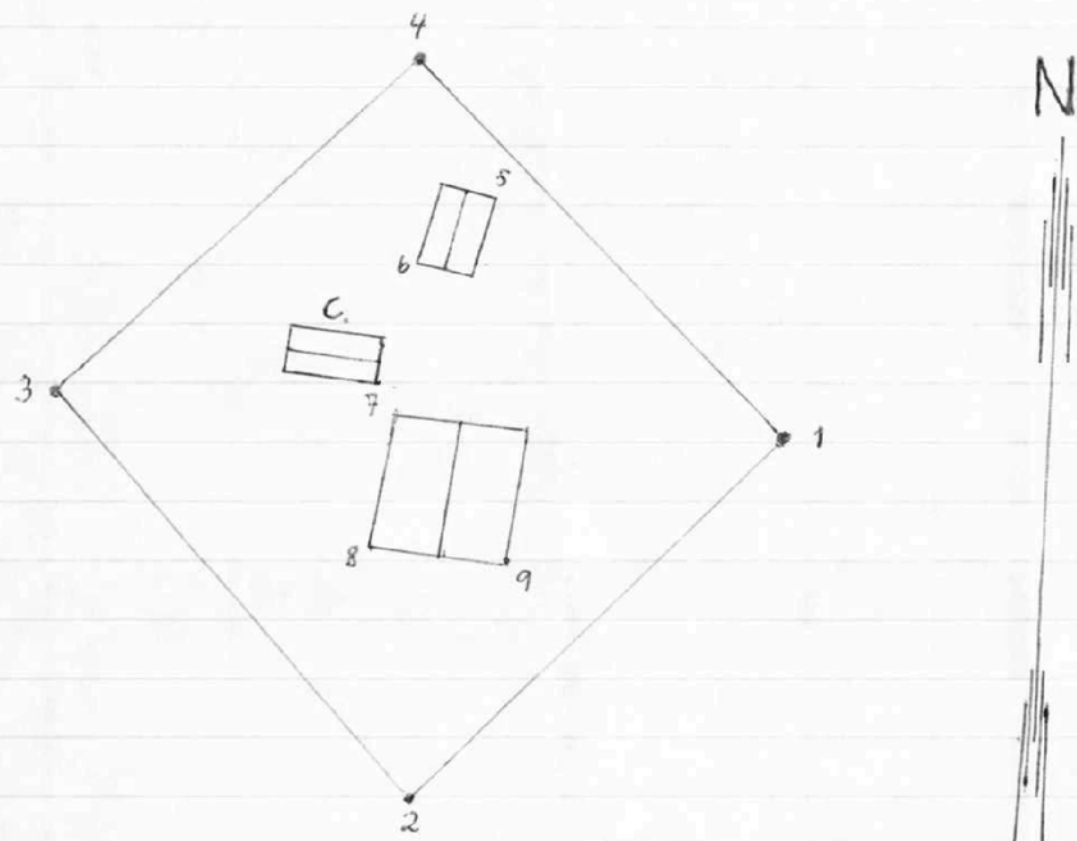
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Gnr. 50 Bnr. 36 "Björkly"

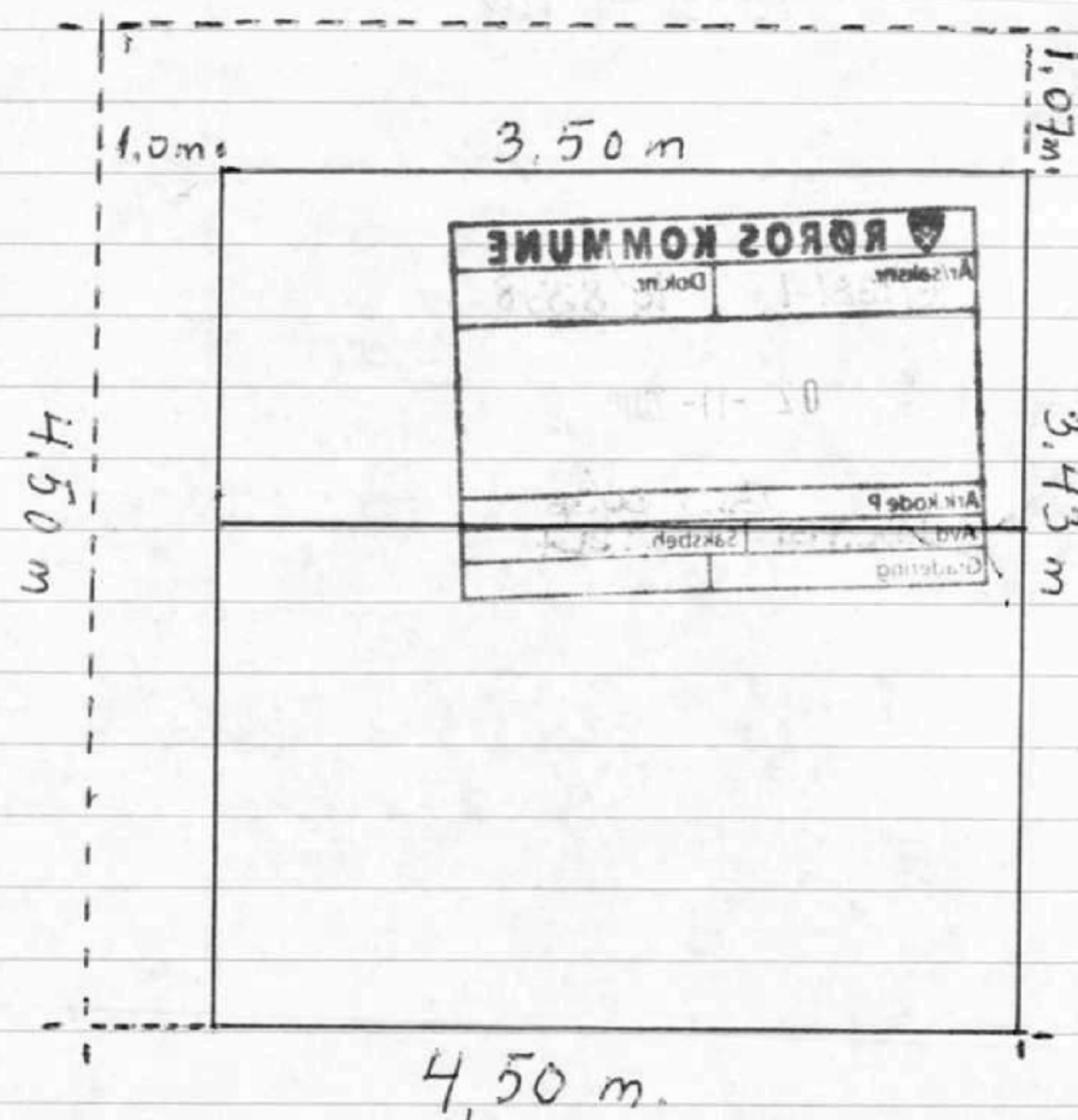


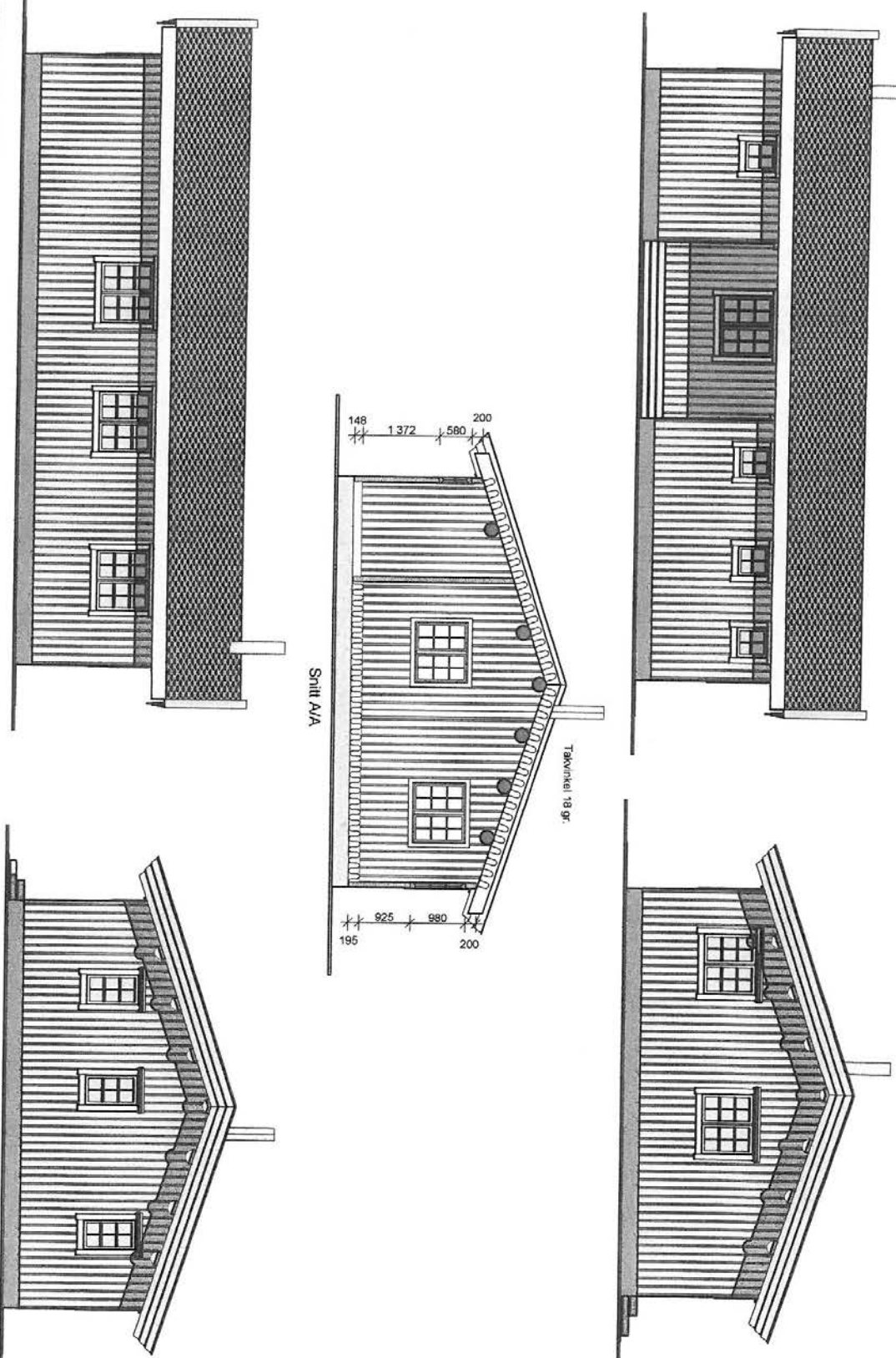
RØROS BYGNINGSRÅD
Mottatt: 01.06.84 Jnr.: 357
Født: 179/84
Godkjent av bygn.-sjef
Dato: 040684 Sign.:

Teknisk kontor Røros Kommune.

Søknad om påbygg av vedbod.

Gnr. 50 Bnr. 36

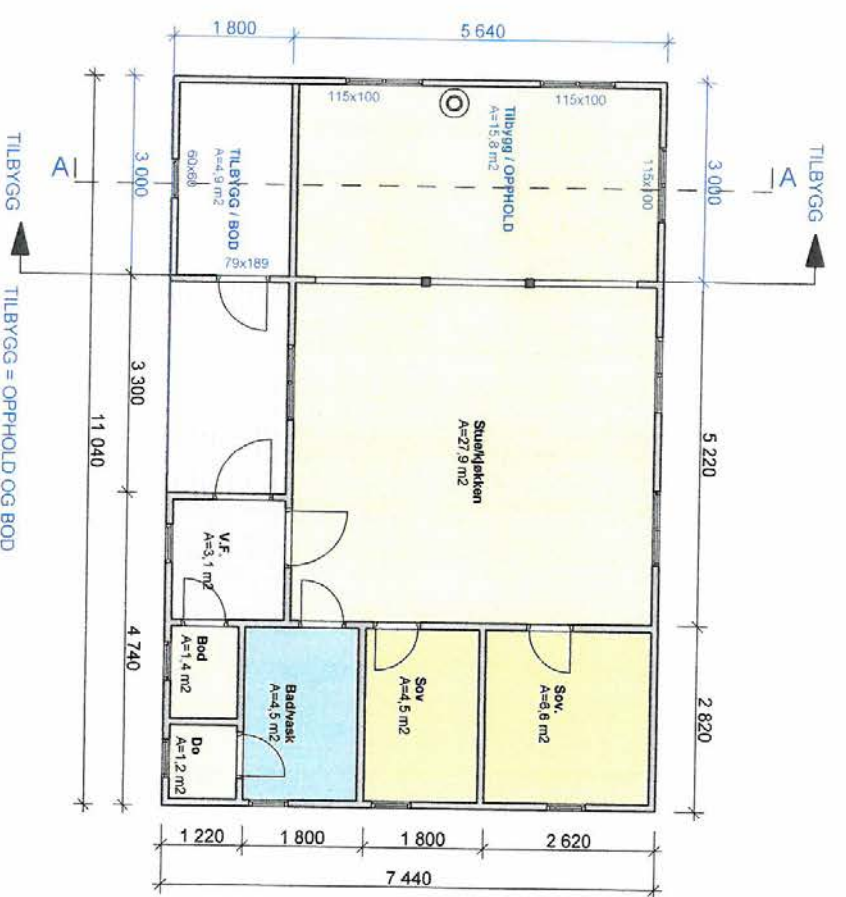




Tråvinkel 18 gr.

Snitt A/A

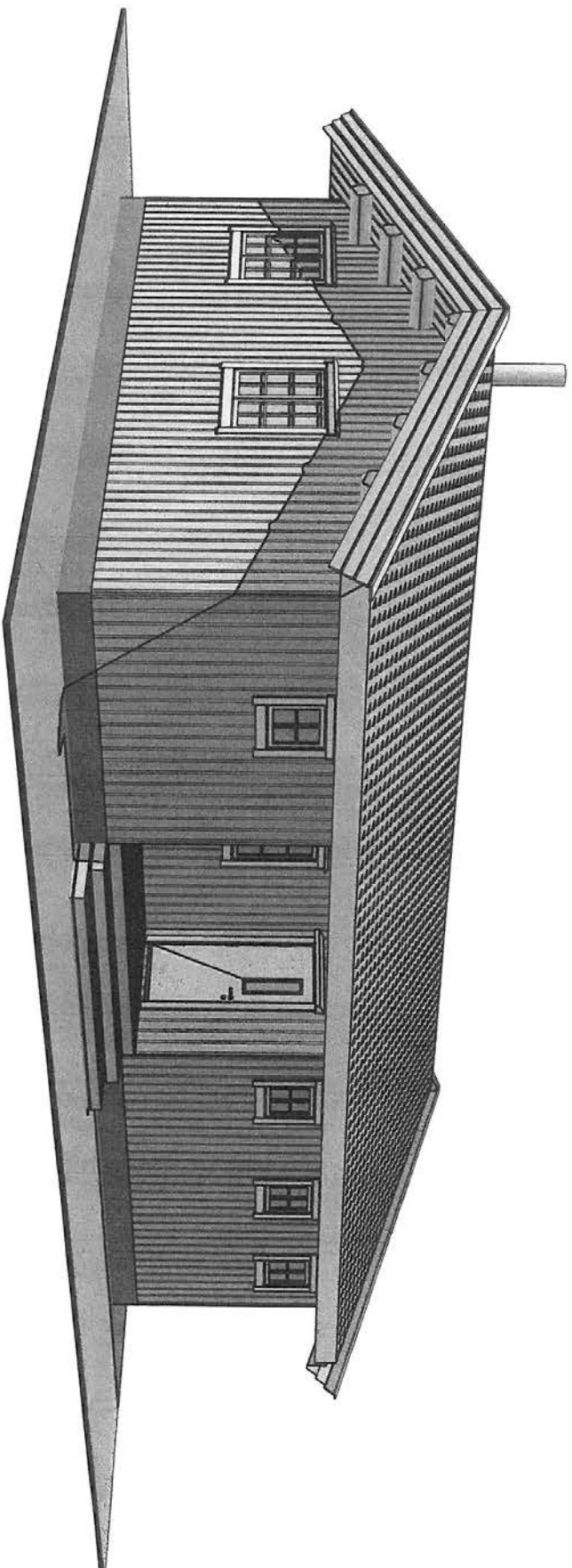
BYGGERRE	GRN.	BNR.	ADRESSE	TEGNET	PROSJEKTR.	MALESTOKK	DATO / REV	TEGN. NR.
			Sevaddedalen	N.R.		1:100	25.05.14	Rørø Hyltebygg A/S Oslovelen 18 TLF 72 41 10 93 FAX: 72 41 00 04 5000.1



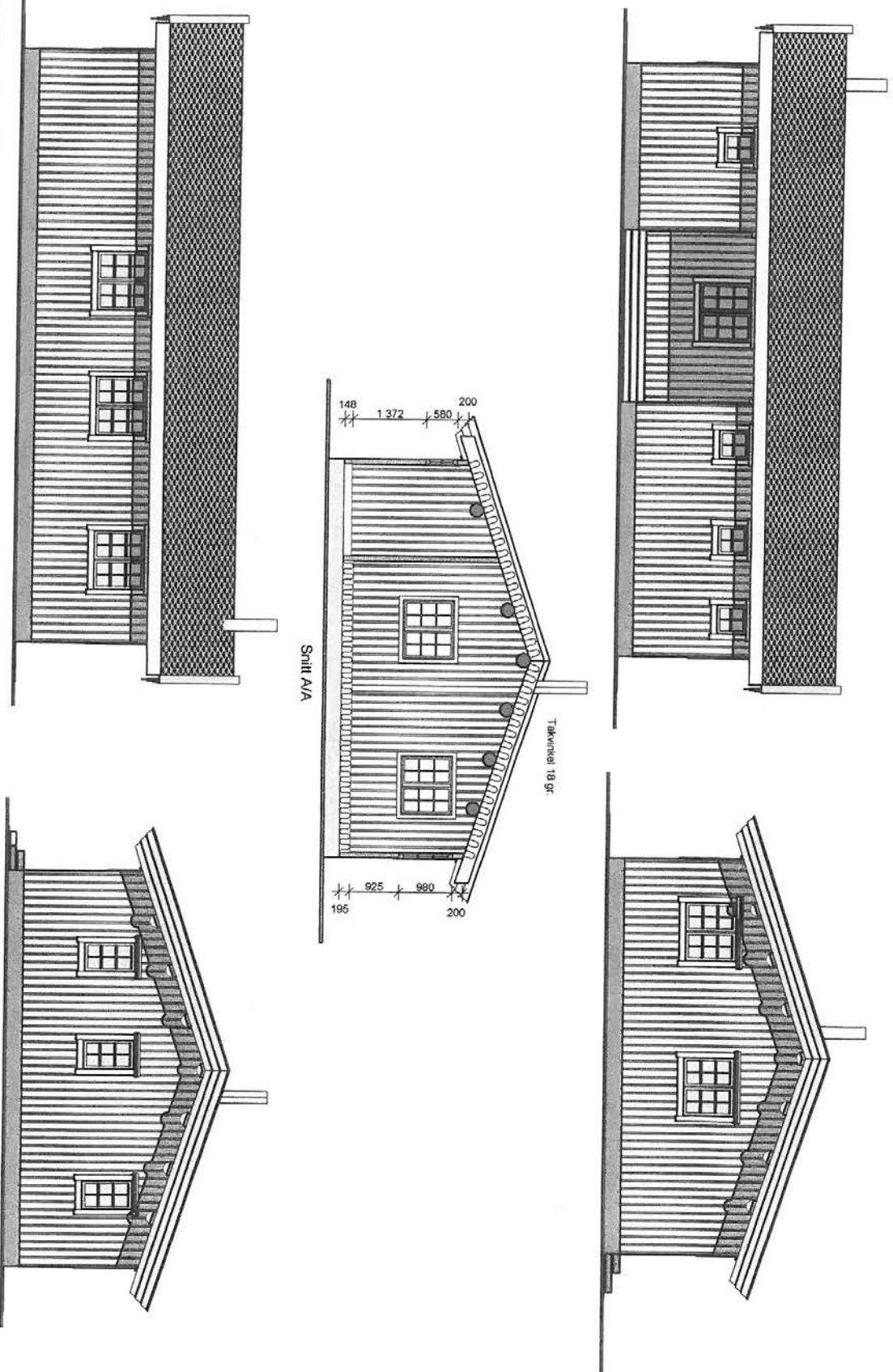
Tilbygg

Tilbygg = Opphold og Bod

BYGGERRE	GRN.	BNR.	ADRESSE	TEGNET	PROSJEKTR.	MALESTOKK	DATO / REV	TEGN. NR.
			Sevaddedalen	N.R.		1:100	25.05.14	Rørø Hyltebygg A/S Oslovelen 18 TLF 72 41 10 93 FAX: 72 41 00 04 5000.1



BYGGHERRE	GRN.	BNR.	ADRESSE	TEGNET	PROSJEKTNR.	MALESTOKK	DATO / REV	Røros Hyttebygg A/S Osloveien 18 TLF 72 41 10 93 FAX: 72 41 00 04	TEGN. NR.
Rikard Kjelserås	50	36	Korsjøen	N.R.	—	1:100	25.05.14		5000.1



BYGGERE	GRN.	BNR.	ADRESSE	TEGNET	PROSJEKTNR.	MALESTOKK	DATO / REV	Rørørs Hyttebygg A/S Osloveien 18 TLF 72 41 10 93 FAX: 72 41 00 04	TEGN. NR.
Rikard Keiserås	50	36	Korsjøen	N.R.	—	1:100	25.05.14		5000.1

Rikard Keiserås
Østre Rosten 27 C

7075 TILLER

Røros, 29.10.2014

Vår ref.

Løpenr.

Arkivkode

Saksbehandler

Deres ref.

14/1121-5

10433/14

GID 50/36

Terje Riseth Larsen 72 41 94 59

FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 15.10.2014, mottatt 15.10.2014.

Gjelder:

Tilbygg – fritidsbolig (23m²).

Byggested:

Korsjøveien, 7374 Røros.

Planstatus:

Arealplan for Røros kommune.

Bygningsnr.:

184160250-1.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 391/14.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:
Ferdigattest og tillatelse til å ta tiltaket i bruk utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-10 og i henhold til delegert myndighet.

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

Med hilsen

Terje Riseth Larsen
Avdelingsingeniør



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 15.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

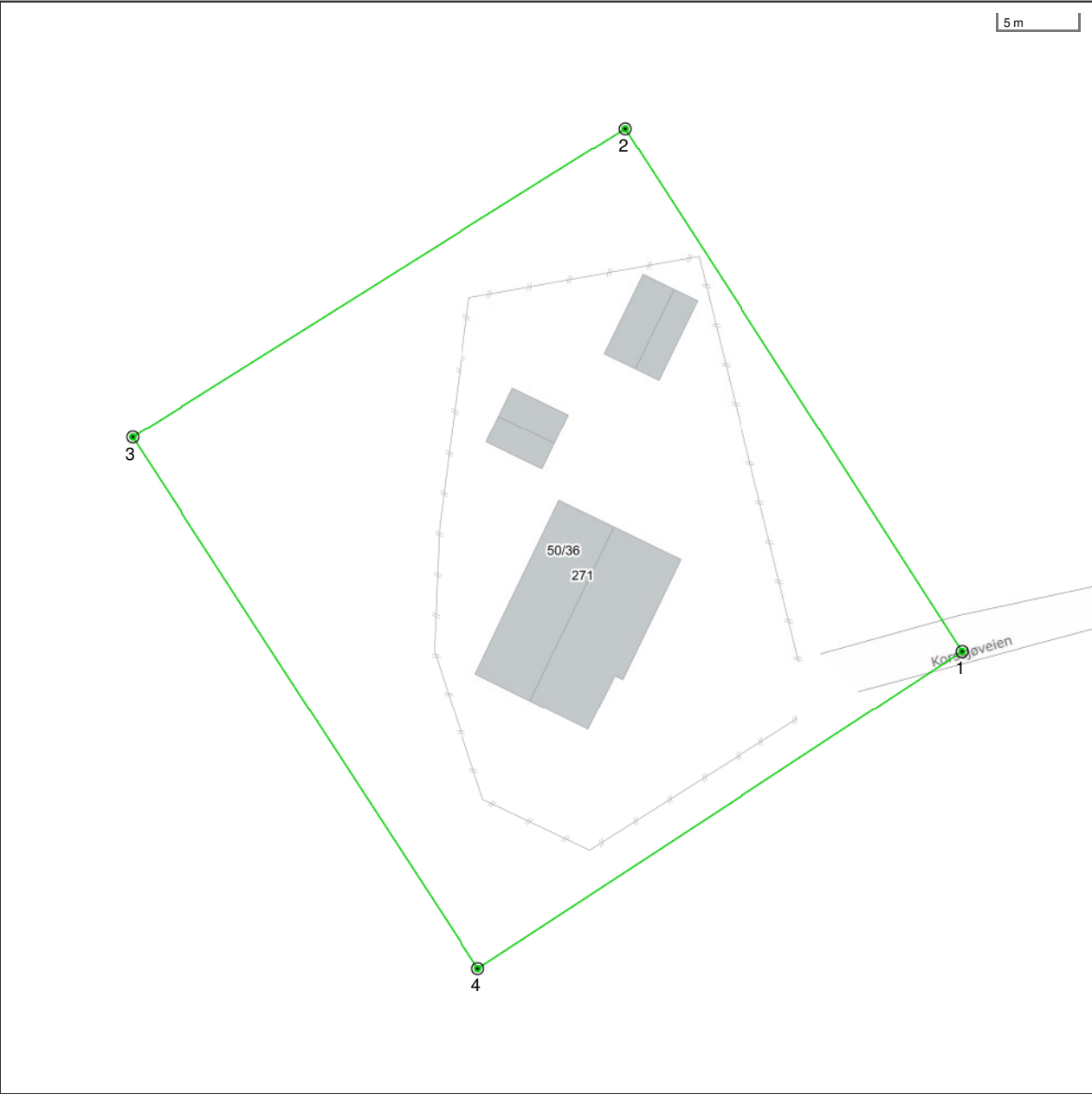
1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	50	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Korssjøveien 271, 7375 RØROS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

Eiendomskart for eiendom 5025 - 50/36//

Utskriftsdato: 13.08.2025



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfeste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - uten klassifisering
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

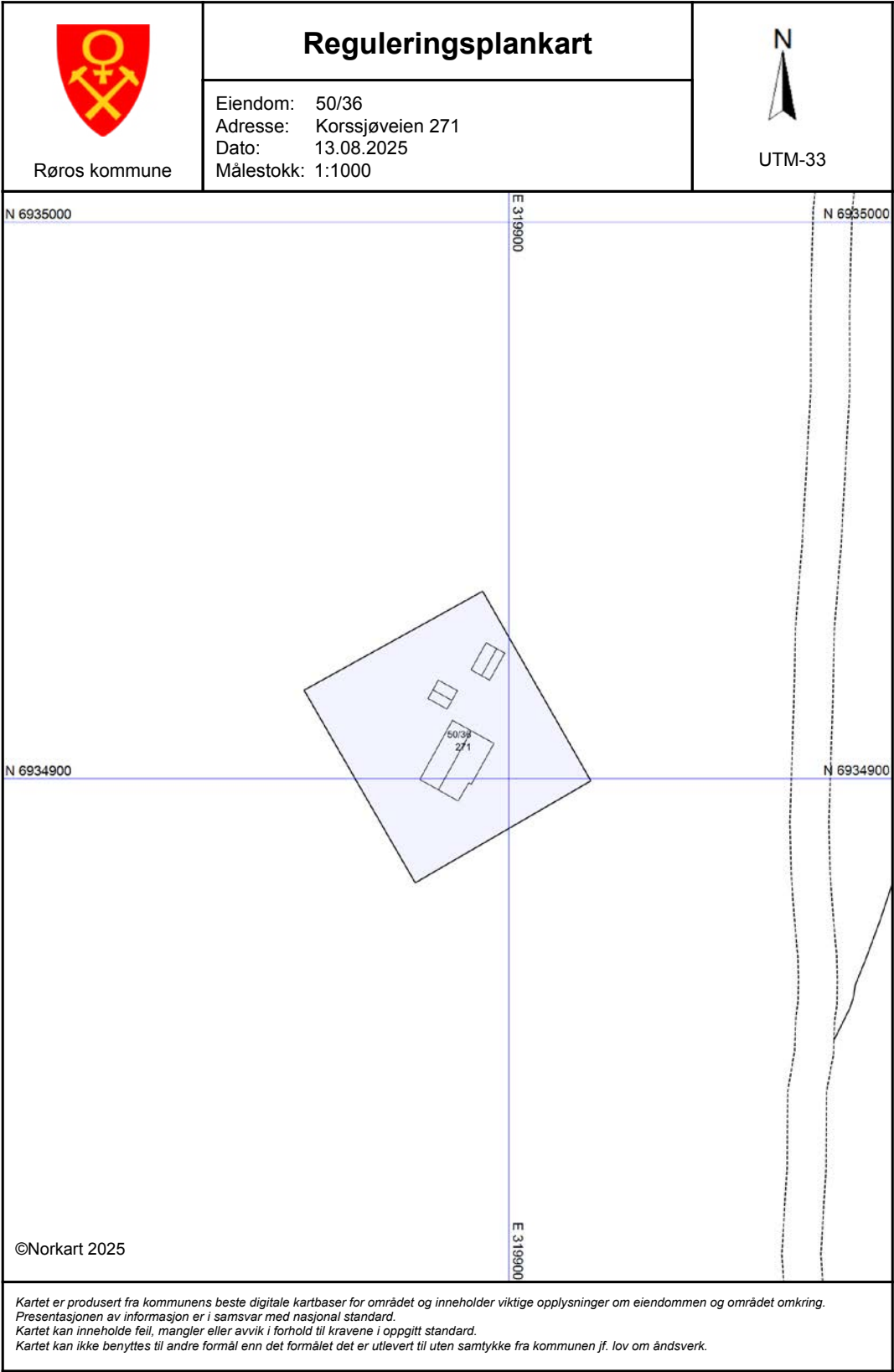
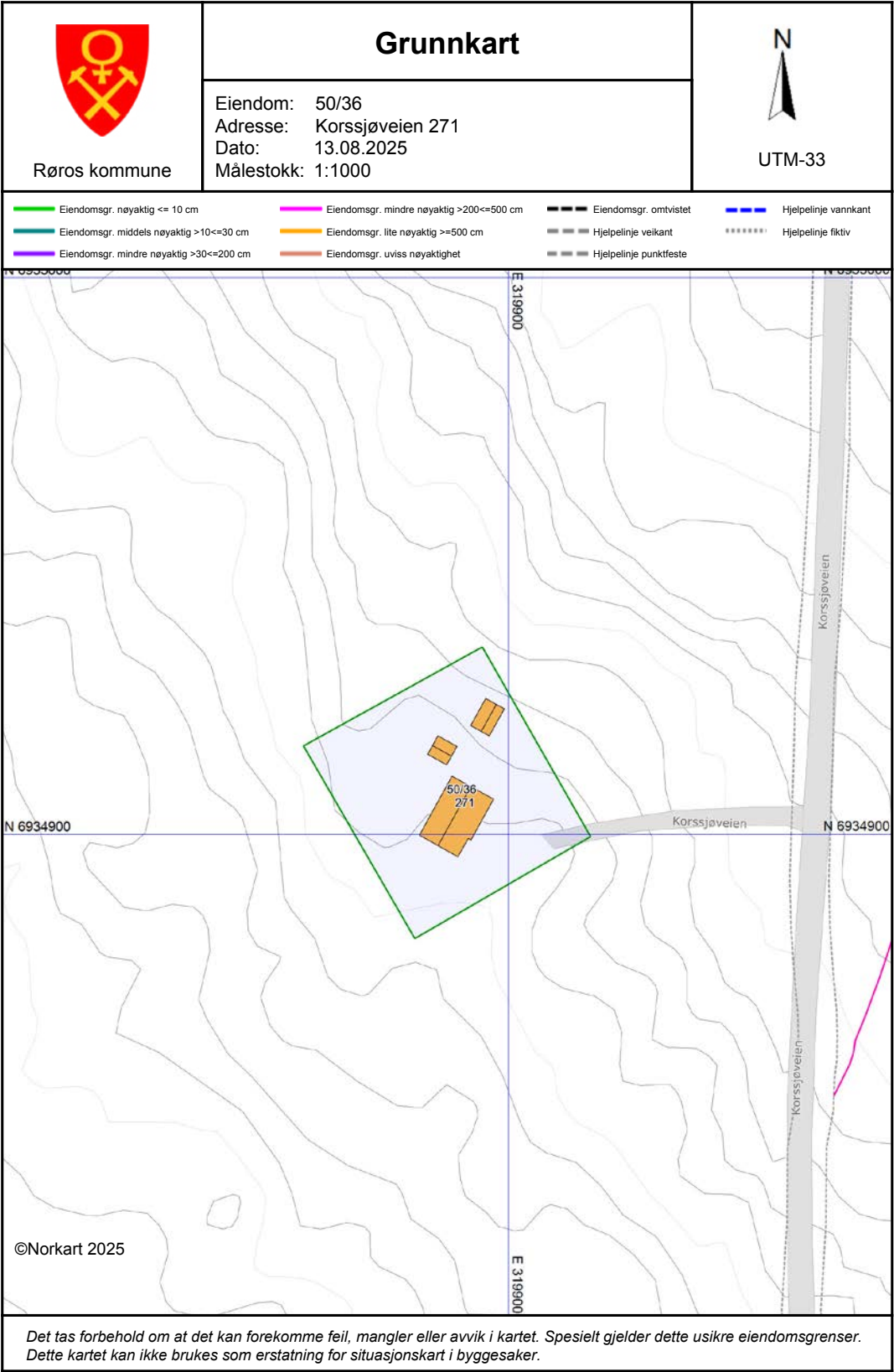
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

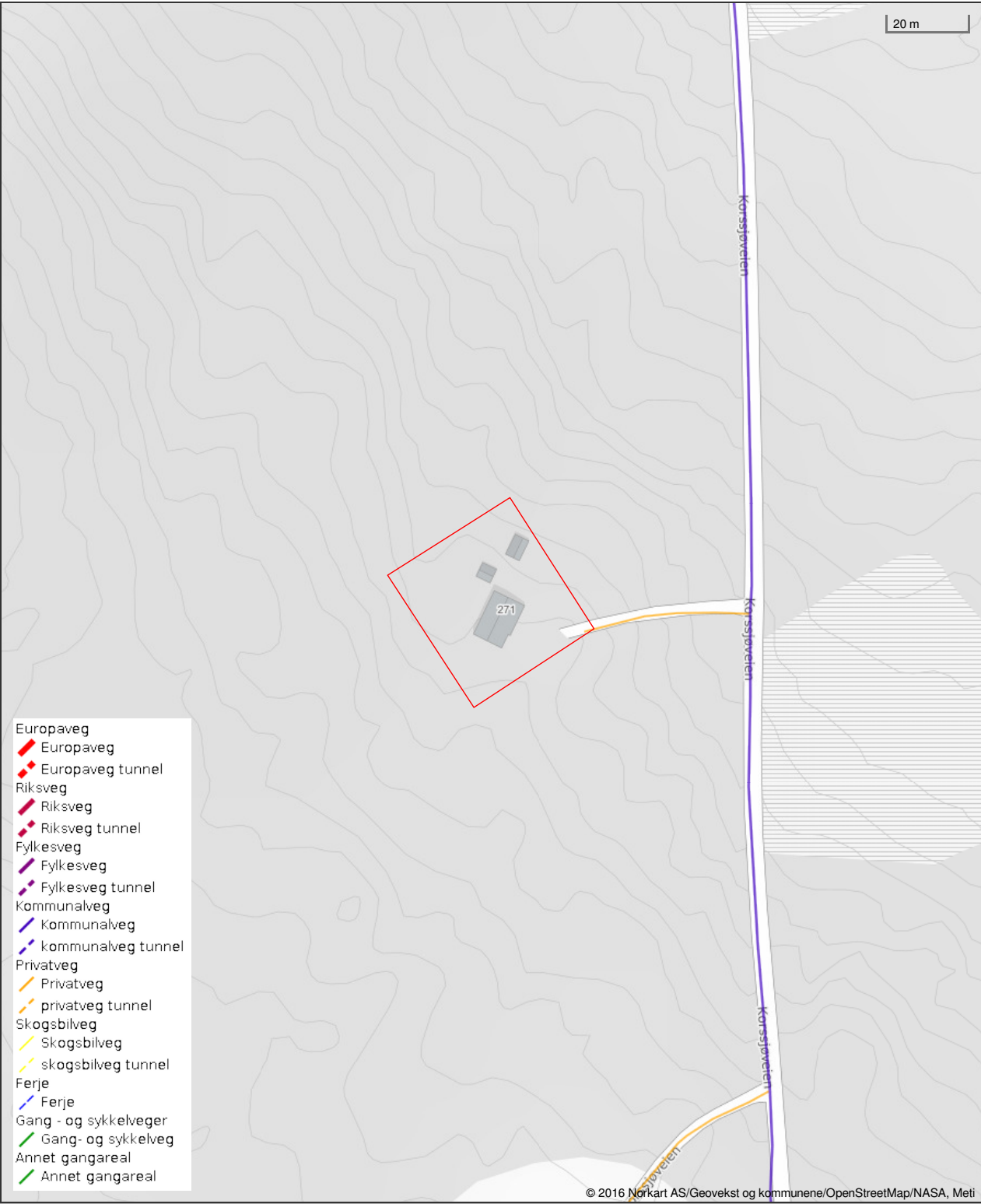
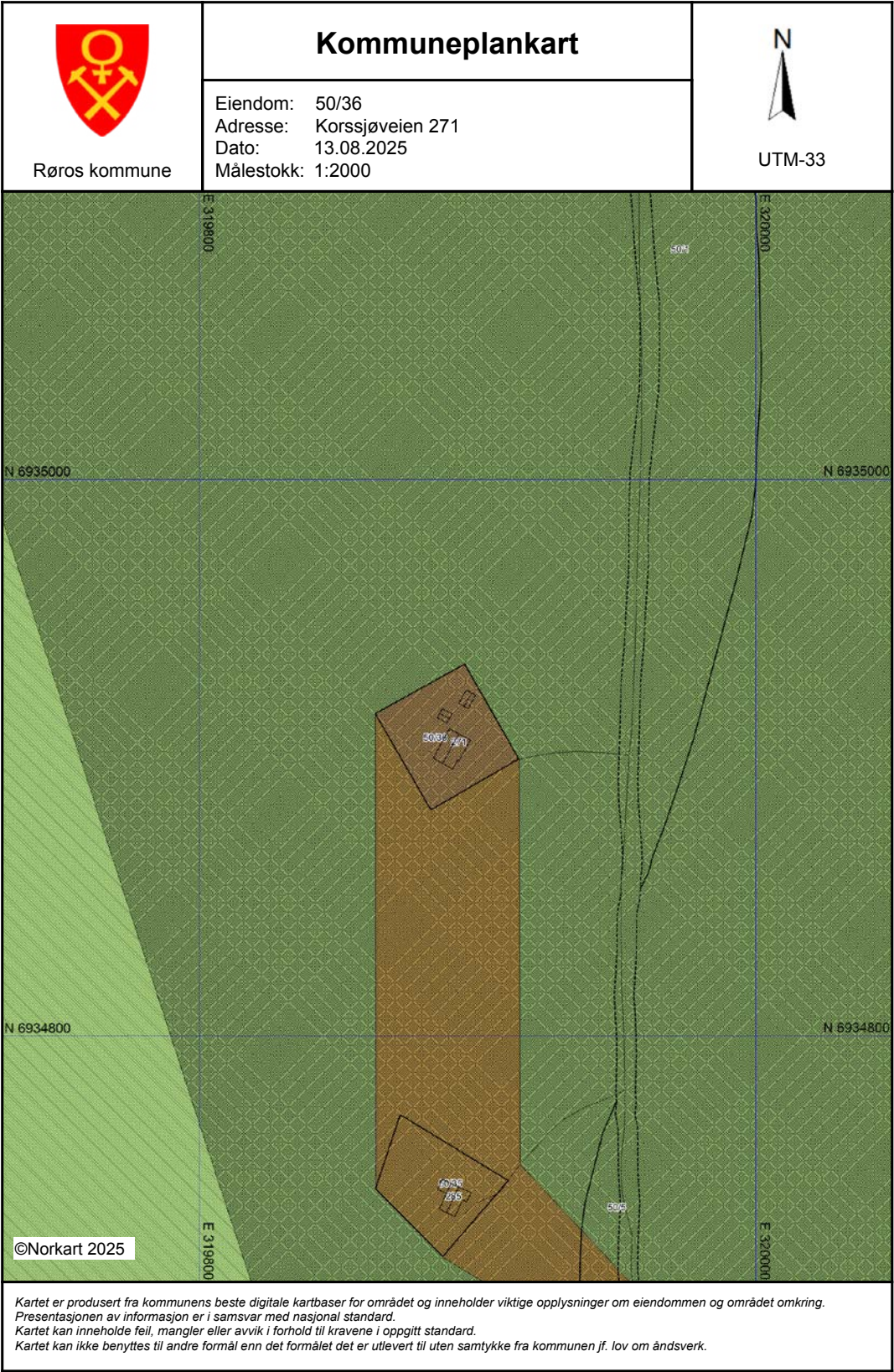
Areal	1 449,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6932526,51	Øst 628887,45

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6932520,87	628915,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,52	
2	6932552,98	628893,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,23	
3	6932532,3	628862,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,71	
4	6932499,7	628885,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,96	





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 50/36//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Korssjøveien 271

Høyde over havet

779 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	17 min	🚗
🚆 Røros stasjon Linje R60	13 min	🚗 11.7 km
🚆 Sevatdalen vegkryss Linje 540	4 min	🚗 2.7 km
🚆 Løkkja Linje 540	6 min	🚗 4.4 km

Avstand til byer

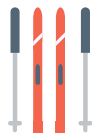
Røros	13 min	🚗
Trondheim	2 t 22 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røros Supercharger	11 min	🚗
🚗 Extra Røros	11 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.3 km
 - 212 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 25 min
 - Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

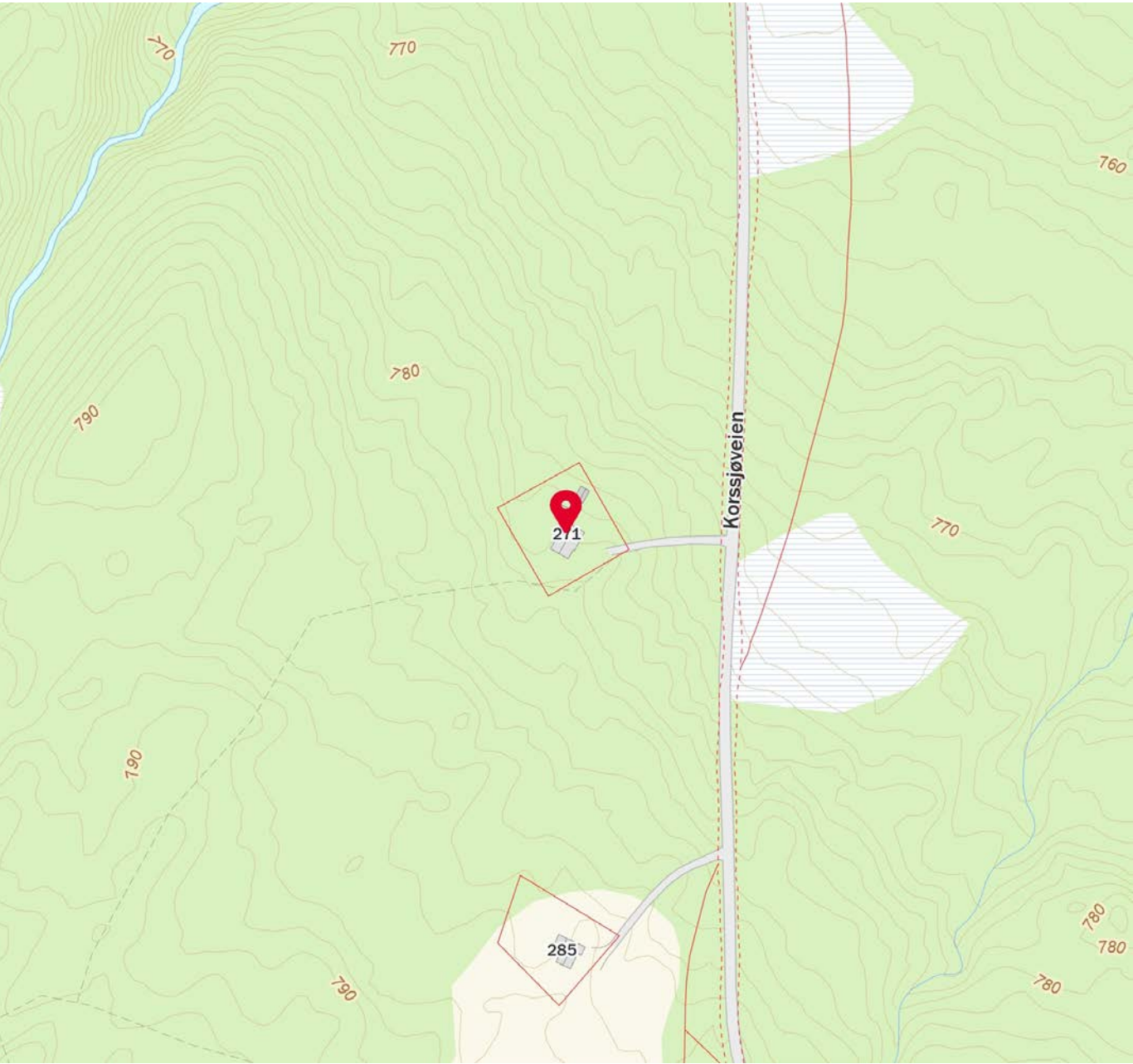
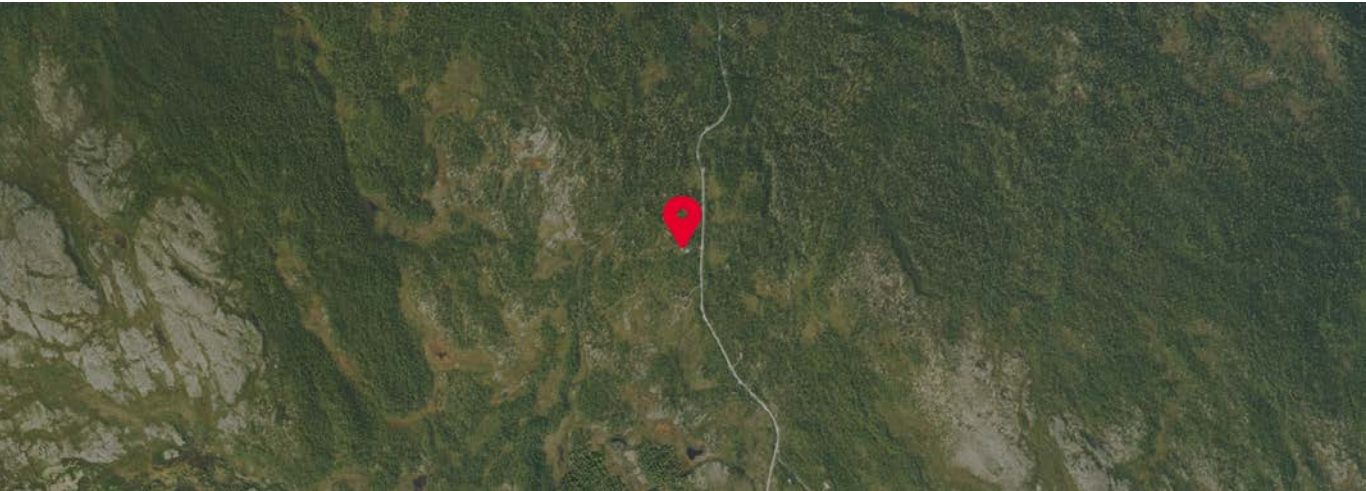
Bowling 1 Røros	11 min	🚗
Røros Golfklubb	16 min	🚗
Røros Husky Adventures	20 min	🚗
Os turridding	24 min	🚗
Storwartzfeltet	27 min	🚗

Sport

⚽ Rørøppvekstsenter grunnskole Ballspill	13 min	🚗 11.8 km
⚽ Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	14 min	🚗 11.8 km
🏊 Røros Gym	11 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	11 min	🚗 10.3 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	13 min	🚗 11.3 km





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 eieendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

- 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 PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøpforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Korssjøveien 271
7375 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre