

aktiv.



Pantslåtveien 458, 7375 RØROS

**Trivelig hytte og anneks med
attraktiv beliggenhet i
Pantslåtveien. Flott utsikt utover
Djupsjøen. Strøm, vann og vei.**



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 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Selger: Ann Kristin Bessesen iht. fullmakt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 56/81 kvm
Tomtstr.: 2342.2 m²
Soverom: 4 (3 i hytta + anneks)
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 1588
Oppdragsnr.: 1705250029

Trivelig hytte og anneks med attraktiv beliggenhet i Pantslåttveien. Flott utsikt utover Djupsjøen.

Velkommen til Pantslåttveien 458.

Trivelig hytte og anneks med attraktiv beliggenhet i Pantslåttveien i Djupsjølia. Fra eiendommen er det ca 12 km inn til Røros sentrum. Fra deler av hytta og store deler av eiendommen har man fin utsikt utover Djupsjøen.

Djupsjølia er et veietablert hytteområde med eldre og noen nyere hytter. Flott turområde både på sommer- og vinterstid. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærområdet og disse henger sammen med hele Røros sitt løypenett. Mange fine turmuligheter sommerstid og et fint utgangspunkt for turer i fjellet. Rådlausfjellet, Brannfjellet og Raudhåmmåren er flere av de populære turmålene i område.

Innhold:
Hytta:
Gang, tre soverom, bad, kjøkken og stue.

Anneks/uthus:
Soverom, bod/gang og utedo.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Egenerklæring31

Tilstandsrapport36

Energiattest64

Byggegodkjente tegninger68

Målebrev74

Diverse kart76

Info fra kommunen.....82

Avtale vedr. felles brønn.....84

Nabolagsprofil.....88

Forbrukerinformasjon94

Budskjema95









I selve hytta er det tre soverom.

I tillegg er det soverom i annekset.



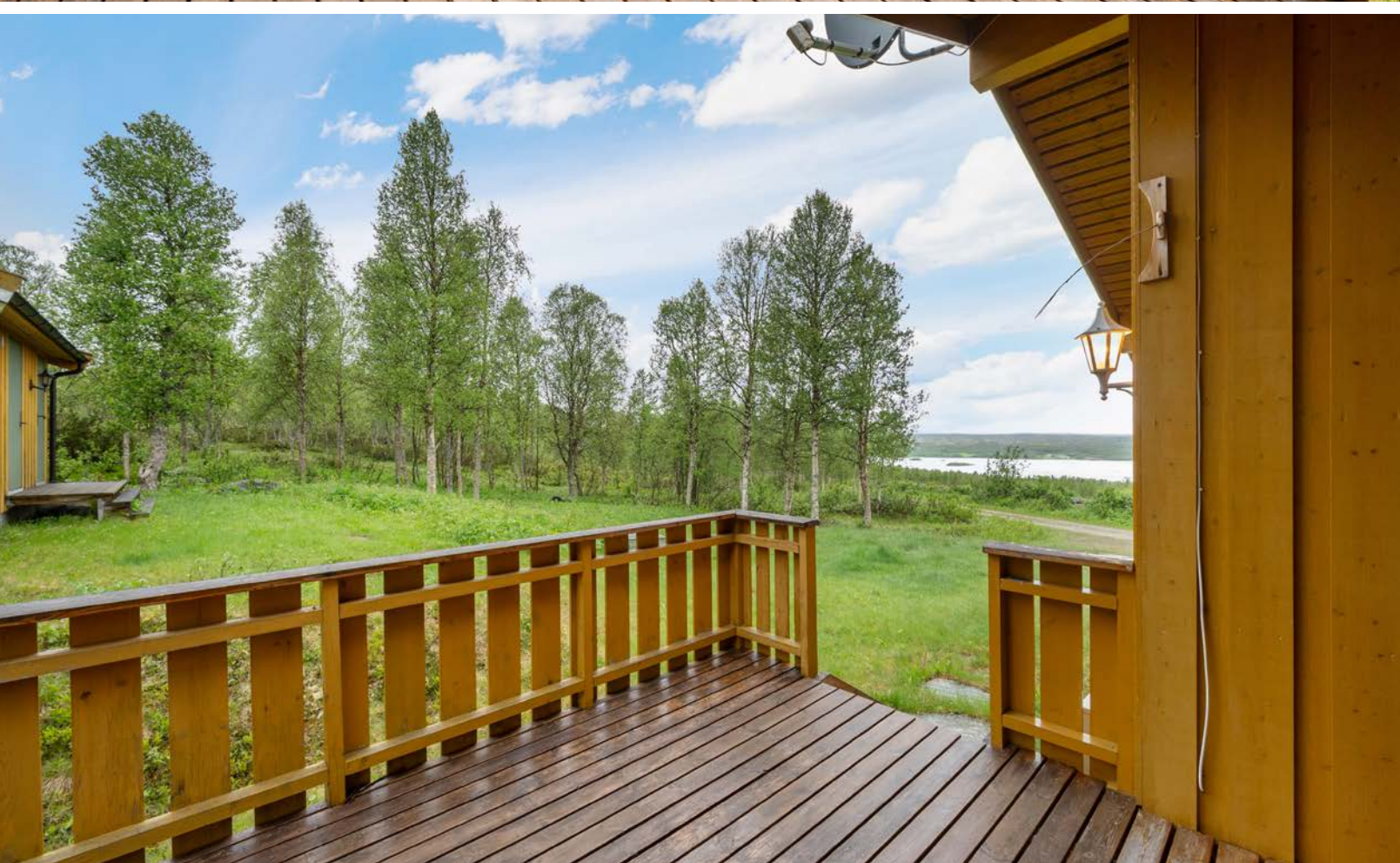


Entre



Annekset er 22 kvm og består av:
Soverom, bod og utedo.



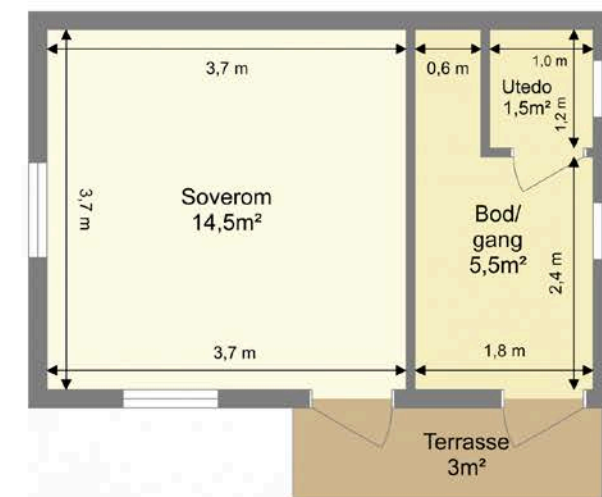


7375 Røros - Pantslåtveien 458
Fritidsbolig, 1. Etasje



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.

7375 Røros - Pantslåtveien 458
Uthus/anneks, 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.



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: 56 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 56 m² Hytta

BRA-e: 25 m² Anneks/uthus

TBA fordelt:

1. etasje

17 m² 14 kvm ved hytte og 3 kvm ved anneks

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2342.2 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med flott utsikt utover Djupsjøen.

Målebrev over tomta ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i Pantslåttveien i Djupsjølia ca 12 km fra Røros sentrum. Eiendommen ligger fint til med utsikt utover Djupsjøen.

Djupsjølia er et veietablert hytteområde med eldre og noen nyere hytter. Flott turområde både på sommer- og vinterstid. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærområdet og disse henger sammen med hele Røros sitt løypenett. Mange fine turmuligheter sommerstid og et fint utgangspunkt

for turer i fjellet. Rådlausfjellet, Brannfjellet og Raudhåmmåren er flere av de populære turmålene i område.

Til Røros sentrum er det som sagt ca 12 km. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, med jernbane, buss- og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger mm. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros Martnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Ønsker man å kjøre alpint eller snøskuter er det bare ca 40 min til svenskegrensa og ytterligere 10 min inn til Tänndalen. Se tänndalen.se for mer info om alpinmulighetene samt sykkelmuligheter etc. sommerstid.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig/type takst

Snorre Kolstad

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig:

Fritidsbolig oppført i én etasje over åpen

fundamentering med pilarer av søyleblokk.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er

kledd utvendig med stående panel. Taket har

saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er

av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Uthus/anneks:

Uthus oppført i én etasje over kryprom. Grunnmur er

oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er

oppført i bindingsverk og er kledd med stående

panel. Taket har saltaksform og er tekket med

pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er

med koblet glass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Fritidsbolig

BRA-i:

1. etasje:

Gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue.

BRA-e:

1. etasje:

Bod.

Uthus/anneks

BRA-e:

1. etasje:

Soverom, bod/gang og utedo.

Standard

Fritidsbolig

1. etasje

Gang:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Panelovn.

Soverom 1:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Panelovn.

Soverom 3:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Panelovn.

Bad:

Belegg på gulv. Panel og våtromsplater på vegger.

Panel i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servant, skyllekum, bereder,

dusjhjørne, naturlig avtrekk, vannpumpe og

forbrenningstoalett e.l.

Kjøkken:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over

stekesonen.

Stue:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vedovn.

Spisestue:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utgang til terrasse.

Bod:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Uthus/anneks

1. etasje

Soverom:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod/gang:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utedo:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Reflektorovn.

Innbo og løsøre

Hytta selges med det meste av innbo og løsøre. I utgangspunktet er det kun ting med affeksjonsverdi som vil bli fjernet før overtakelse.

Hytta og anneks/uthus vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

Hvitevarer

Hvitevarene som står i hytta ved visning medfølger i handelen.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 5 755

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Eiendomsskatt kr 3.248,-

Feiing kr 470,90,-

Renovasjon kr 2.035,92,-

Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi sekundær

Kr 36 719

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 132, bruksnummer 1588 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger byggegodkjente tegninger for både hytta og anneks/uthus. Kommunen bekrefter at den er byggemeldt. På tiden hytta ble oppført var det ikke vanlig å utstede ferdigattest. Kravet om ferdigattest for byggetiltak

ble innført i 1998, som en del av den nye plan- og bygningsloven. Dette betyr at tiltak omsøkt før 1. januar 1998 ikke har krav på ferdigattest, mens tiltak omsøkt etter denne datoen må ha ferdigattest for at byggesaken skal være korrekt avsluttet.

Vei, vann og avløp

Privat vann (felles brønn med nabohytta (nr 452). Det skal ifbm. salget tinglyses en avtale på både denne eiendommen og naboen i nr 452 som beskriver rettighetene og pliktene forbundet med brønnen. Se vedlagte avtale i salgsoppgaven for nærmere info).

Privat avløp (synkekum for gråvann. Ved installering av feks vannklosett vil det kreves septiktank).

Privat vei.

Det må påregnes utgifter til bøyting vinterstid. Det er ingen fast ordning angående brøyting i dag. De er flere ulike som brøyter ved behov så det må opprettes dialog med noen av de som brøyter og bli enig om vilkår.

Regulerings- og arealplaner

Hytta ligger i et område regulert til bl.a. fritidsbebyggelse iht. bebyggelsesplan kalt Rådlauslia. Planen er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
39 750 (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))

41 100 (Omkostninger totalt)
57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 649 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 41 100

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hytta selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke brukt eiendommen jenvlig og har svært begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- 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

01.07.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250029

Selger 1 navn

Ann Kristin Bessesen

Gateadresse

Pantslåtveien 458

Poststed

RØROS

Postnr

7375

Er det dødsbo?

☐ Nei☒ Ja

Avdødes navn

Elfrid Johnsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ann Kristin Bessesen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

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: AKB

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært 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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250029

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: 1705250029

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1705250029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Bessesen	edfa3cc99ea78b20fb10151c50219a870e73a6a3	08.06.2025 17:55:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250029

- 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>

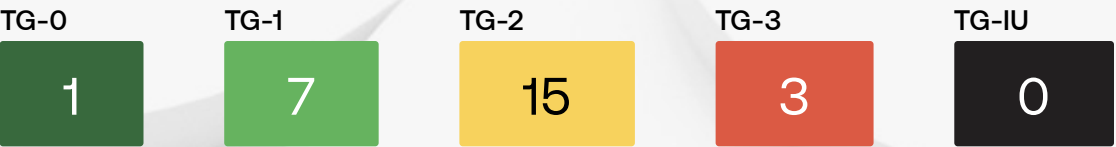
Pantslåttveien 458 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1997
BRA: 59 m²
BRA-i: 56 m²



Samlet vurdering



GNR: 132 BNR: 1588

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Pantslåttveien 458
7375 Røros

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.

Takstrapporten

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/32645>

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 TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er en del skjevheter på gulv i boligen. Dette kommer mest sannsynlig av bevegelser i grunnen. Skjevhetene er såpass omfattende at det vurderes behov for tiltak. Fra stue ut til yttervegg i spisestue måles en skjevhet på ca. 90 mm over en avstand på ca. 4 meter.

TG 3 på grunn av større skjevheter i fundamentering.

Anbefalte tiltak

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Eventuelle tiltak må vurderes deretter. På grunn av større skjevheter kan det være behov for grunnundersøkelser og eventuelt utbedringer ut fra grunnforholdene.
-Kostnadsestimatet er i første omgang satt for å dekke nærmere undersøkelser, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er påvist en del avvik i delen med stue, spisestue og kjøkken. Største avvik er påvist å være ca. 90 mm i en avstand på 4 meter fra stue ut til spisestue.
-Stubbloftsplater under bjelkelaget har falt ned flere steder. Noe usikkert hvorfor dette har skjedd.

TG 3 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Se også "Grunn og fundament".
-Stubbloftsplater må utbedres. Skader i stubbloftsplater kan medføre fukt i konstruksjonen og/eller at skadedyr kommer inn.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Gulvskinnen i dusjhjørnet danner en sperre mot sluk for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann kan dermed gå ut ved dør.
-Sluket har trykket seg opp fra gulvet, og sitter som det høyeste punktet på gulvflaten i rommet.
-Det registreres noe misfarging i silikonefuger og skjøt i belegget, samt i bunn av våtromsplatene i dusjhjørnet. Misfargingen i dusjhjørnet kan være svertesopp.
-Det er også noen tegn på at innfesting med spiker eller skruer i plater under belegget stikker opp i belegget. Det er ikke blitt hull her, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

TG 3 på grunn av sperre mot sluk og at sluket er trykket opp fra gulvet.
TG 2 for resterende ovennevnte forhold.

-Det er fuget på vegg i overgang taklist/himling, men ukjent hvorfor dette er utført. Det registreres tilsvarende fuging også inne på soverommet.

Anbefalte tiltak overflater

- Det må lages avrenningsmulighet inn til sluket. Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et dusjkabinett med tanke på alder på overflater/tettesjikt.
- Det må foretas utbedringer ved sluket. Dette som følge av at sluket nå ligger som høyeste punkt i rommet. Tiltaket vil sannsynligvis medføre at det må foretas åpninger av konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer ved sluket.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengt rundt boligen er med naturtomt. På baksiden er det flatt terreng, mens det er godt fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes i rør under bakken, men ikke kjent hvor disse ender. Muligens stukket ned i bakken og ledet ut fra bygget.

-Terrengt på baksiden er flatt. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygget står på pilarer.

Anbefalte tiltak

-Noe usikkert om det er behov for tiltak. Om det skulle være problemer med stående vann mot bygget bør terrengjustering vurderes, eller eventuelt andre drenerende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Det er en skjevhet ut mot ytterhjørnet på terrassen. Denne måles til ca. 35 mm over ca. 3 meters avstand.
- Overflatene er til dels slitte og delvis mosegrodde.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å rette opp skjevheten i terrassen for å lukke avviket.
- Overflater har behov for vedlikehold.

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører/balkongdør

Oppsummering

- Utvendig fremstår vindus- og ytterdørkarmer med stedvis bleknet overflate, men ikke med vesentlig slitasje. Enkelte vannbrett under vindu har noe malingsavskalling.
- Enkelte vinduskarmer har noen fuktmerker som kommer av kondensering på glass. Det er sverting i vinduskarmer på bad. Dette kan være som følge av ubehandlede karmer og tidvis høyt fuktnivå i rommet.
- Balkongdøren er noe slitt i overflaten utvendig. Det registreres også en avskalling i treverket i nedre del av det ene dørbladet innvendig på samme dør.
- Det er utettheter i pakning i nedre del av balkongdør.
- Ved stikkprøver er det påvist enkelte vindu som er vanskelig å åpne.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Yttervegger

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes vedlikehold/utbedring av vindus- og dørkarmer, samt vannbrett utvendig.
- Dørblad på balkongdør anbefales utbedret der treverket er avskallet. Det bemerkes at det ikke er omfattende slitasje.
- Utett pakning i balkongdør anbefales utbedret.
- Vinduer som er tunge eller vanskelige å åpne bør justeres.

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Gjennomføring av lufterør i vegg ut fra bad er utført slik at det er usikker tetthet mot nedbørsvann.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er ikke registrert noen stor slitasje i kledningen, men enkelte fasader kan ha behov for overflatebehandling i årene som kommer.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
- Lufterøret ut fra bad bør løses på annet vis. Dagens løsning medfører risiko for inntrekk av nedbørsvann, og kan medføre skader i konstruksjonen. Det anbefales å ta av kledningsbord ved røret for en nærmere kontroll i konstruksjonen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Oppsummering

- Det er påvist noe misfarging/skjolder i treverket, og rennemerker på piperør ved gjennomføring av stålpipe i taket. Erfaringsmessig oppstår dette som følge av kondensering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det registreres svai/nedbøy i takflaten utvendig (på begge sider). Dette kan komme av skjevheter i grunnen under bygget. Konstruksjonen fremstår uten synlige skader eller svikt.

TG 2 på grunn av skjevheter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

- Se "Grunn og fundament". Opprettinger vurderes i forbindelse med eventuelle utbedringer i fundamenteringen.

Taktekking

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Restlevetiden er usikker.
- Det registreres stedvis noe mose på den ene taksiden som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Det var ikke reist stige, slik at tekkingen kun er kontrollert fra bakken/takfot. Gjennomføringer på taket er ikke kontrollert.
- TG 2 på grunn av alder på tekkingen.

Utstyr på tak

Anbefalte tiltak

-Når taktekking og undertak begynner å bli gammel øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Det anbefales å undersøke gjennomføringer på taket.

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det er kommet krav om dette i senere år. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Avløpsrør

Oppsummering

-Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
-Sluket på badet har ukjent tilstand, da det er trykket opp fra gulvet. Bevegelser i grunnen kan ha ført til dette. Sluket er ikke synlig under gulvet, da det er tildekt av isolasjon.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Boligen har ikke innlagt kloakk. Det er forbrenningstoalett e.l. på badet. Noe usikkert om det finnes opplegg for enkel påkobling av et vannklosett.
-Avløp er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrus på.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt og tilstand på sluk. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk.

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.
-Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Vannet er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrus på. Ukjent funksjon på varmekabel.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Det må lages avrenning inn til sluk. Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk/avrenning.

Elektrisk

Varmtvannsbereder

Oppsummering

-Ukjent om det er blitt utført arbeider etter 01.01.1999. Dokumentasjon på installasjonen ved byggeår er ikke fremlagt eller mangler.

TG 2 på grunn av manglende eller ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

-Pga. manglende eller ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

Bereder på ca. 100-120 liter plassert på et bord på badet. Det er sluk i rommet, men sluket er avspærret med gulvskinne.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
-Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
-Det må lages avrenning inn til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Klemring er utført riktig ved gjennomføring av sluket, men bemerk at det er nevnt under "Overflater" at sluket er trykket opp fra gulvet. Noe usikkert om det er blitt skader i selve sluket.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning.
-Oppunder våtromsplatene er det ingen bunnlist, slik som er krav i dag. Dette øker risikoen fuktopptrekk i nedkant av platene.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser av slukets tilstand må påregnes. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er påregnelig å ta i bruk et lukket dusjkabinett i rommet.
-Det må fuktbeskyttes oppunder våtromsplater. Bemerk at dette ikke vil være en løsning som varer over tid, da en eventuell silikon vil ha begrenset bestandighet.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Øvrig: Trapp ved inngangsparti

Oppsummering

-Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av manglende håndløpere.

-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.

Anbefalte tiltak

- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløp for bedre sikkerhet ved bruk.
- Noe vedlikehold anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Boden er byggemeldt som badstu og har innvendig adkomst på byggetegning. I dag er det utvendig adkomst med ytterdør. Endring fra badstu til bod er en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

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

-Brannslukkeren er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2025	26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Elfrid Johnsen, dødsbo	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	------------------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Fullmaktssalg. Utfylt av Ann Kristin Bessesen, datter av hjemmelshaver.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Vann og avløp er ikke funksjonstestet, da undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrur på.
- Taket er kun inspisert fra bakken på grunn av manglende stige.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilleggsbygg slik som uthuset er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Pantslåttveien 458, 7375 Røros					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	1588	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1997 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over åpen fundamentering med pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet 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. Rombenevnelsen 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)
Fritidsbolig	59	56	3	0	14
Uthus/anneks	22	0	22	0	3
Totalt m²	81	56	25	0	17

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	56	3	0	14
Totalt m²	59	56	3	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	56	3	BRA-i: Gang/entré, 3 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	59	56	3		

Bygning: Uthus/anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	3
Totalt m²	22	0	22	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	14	8	BRA-e: Soverom.	BRA-e: Utedo, bod/gang.
Totalt m²	22	14	8		

Kommentar til arealberegning

-Rom defineres etter bruken på befaringstidspunktet.

TBA:
-Terrasse, fritidsbolig: 14m².
-Uthus/anneks: 3m².

46

Supertakst

Pantslåttveien 458, 7375 Røros

11 av 28

Supertakst

Pantslåttveien 458, 7375 Røros

12 av 28

47

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-2
Terrenget rundt boligen er med naturtomt. På baksiden er det flatt terreng, mens det er godt fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes i rør under bakken, men ikke kjent hvor disse ender. Muligens stukket ned i bakken og ledet ut fra bygget.	
-Terrenget på baksiden er flatt. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.	
TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygget står på pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Noe usikkert om det er behov for tiltak. Om det skulle være problemer med stående vann mot bygget bør terrengjustering vurderes, eller eventuelt andre drenerende tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeforskjell på ca. 9 cm fra stue ut til yttervegg i spisestue.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen står på pilarer av søyleblokk.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
-Det er en del skjevheter på gulv i boligen. Dette kommer mest sannsynlig av bevegelser i grunnen. Skjevhetene er såpass omfattende at det vurderes behov for tiltak. Fra stue ut til yttervegg i spisestue måles en skjevhet på ca. 90 mm over en avstand på ca. 4 meter.	
TG 3 på grunn av større skjevheter i fundamentering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Eventuelle tiltak må vurderes deretter. På grunn av større skjevheter kan det være behov for grunnundersøkelser og eventuelt utbedringer ut fra grunnforholdene.	
-Kostnadsestimatet er i første omgang satt for å dekke nærmere undersøkelser, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med adkomst fra stue og terreng. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundament av søyleblokk. Rekkverk er av malt tre, og det er en trapp av impregneret tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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-2
-Det er en skjevhet ut mot ytterhjørnet på terrassen. Denne måles til ca. 35 mm over ca. 3 meters avstand.	
-Overflatene er til dels slitte og delvis mosegrodd.	
TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.	
-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å rette opp skjevheten i terrassen for å lukke avviket.	
-Overflater har behov for vedlikehold.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører/balkongdør



Beskrivelse	
-Malte/ubehandlede vinduer med koblet glass.	
-Malt/lakkert dobbel balkongdør med 2-lags glass.	
-Malte/lakkerte ytterdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja



Sverting i baderomsvindu.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Utvendig fremstår vindus- og ytterdørkarmer med stedvis bleknet overflate, men ikke med vesentlig slitasje. Enkelte vannbrett under vindu har noe malingsavskalling. -Enkelte vinduskarmer har noen fuktmerker som kommer av kondensering på glass. Det er sverting i vinduskarmer på bad. Dette kan være som følge av ubehandlede karmer og tidvis høyt fuktnivå i rommet. -Balkongdøren er noe slitt i overflaten utvendig. Det registreres også en avskalling i treverket i nedre del av det ene dørbladet innvendig på samme dør. -Det er utettheter i pakning i nedre del av balkongdør. -Ved stikkprøver er det påvist enkelte vindu som er vanskelig å åpne.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må påregnes vedlikehold/utbedring av vindus- og dørkarmer, samt vannbrett utvendig. -Dørblad på balkongdør anbefales utbedret der treverket er avskallet. Det bemerkes at det ikke er omfattende slitasje. -Utett pakning i balkongdør anbefales utbedret. -Vinduer som er tunge eller vanskelige å åpne bør justeres.	

6.5 Vinduer og dører: Innerdører

Beskrivelse	
-Innvendig er det fyllingsdører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
-Innerdør mellom gang og kjøkken tar i karm. Utover dette registreres ingen unormale forhold på innerdører.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det blir registrert at det er foretatt vedlikehold etter byggeår. Ikke kjent om annet arbeid er utført.	
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-2
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Gjennomføring av lufterør i vegg ut fra bad er utført slik at det er usikker tetthet mot nedbørsvann.	
TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.	
-Det er ikke registrert noen stor slitasje i kledningen, men enkelte fasader kan ha behov for overflatebehandling i årene som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Lufterøret ut fra bad bør løses på annet vis. Dagens løsning medfører risiko for inntrekk av nedbørsvann, og kan medføre skader i konstruksjonen. Det anbefales å ta av kledningsbord ved røret for en nærmere kontroll i konstruksjonen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpne skråhimlinger. Konstruksjonen vurderes av et sperretak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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?	Ja

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Funksjonstest er ikke foretatt.	

6.9 Takkonstruksjon



Tydelig svank/skjevhet langs takfot.

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen vurderes oppført av sperretak. Det er lufting ved gesims/raft utvendig.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det registreres svai/nedbøy i takflaten utvendig (på begge sider). Dette kan komme av skjevheter i grunnen under bygget. Konstruksjonen fremstår uten synlige skader eller svikt.	
TG 2 på grunn av skjevheter i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Se "Grunn og fundament". Opprettinger vurderes i forbindelse med eventuelle utbedringer i fundamenteringen.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Restlevetiden er usikker. -Det registreres stedvis noe mose på den ene taksiden som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. -Det var ikke reist stige, slik at tekkingen kun er kontrollert fra bakken/takfot. Gjennomføringer på taket er ikke kontrollert. TG 2 på grunn av alder på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Når taktekking og undertak begynner å bli gammel øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Det anbefales å undersøke gjennomføringer på taket.	

6.11 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
-Det er ikke etablert noen takstige.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det er kommet krav om dette i senere år. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Påvist høydeavvik.



Stubbloftsplater som har falt ned.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og spisestue. Målingen viser ca. 36 mm høydeforskjell totalt inne på stue, og 90 mm fra stue ut i spisestue over en avstand på ca. 4 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er påvist en del avvik i delen med stue, spisestue og kjøkken. Største avvik er påvist å være ca. 90 mm i en avstand på 4 meter fra stue ut til spisestue. -Stubbloftsplater under bjelkelaget har falt ned flere steder. Noe usikkert hvorfor dette har skjedd.	
TG 3 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Se også "Grunn og fundament". -Stubbloftsplater må utbedres. Skader i stubbloftsplater kan medføre fukt i konstruksjonen og/eller at skadedyr kommer inn.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har isolert stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det er et lite riss i brannmuren bak ovnen, men dette er ikke av vesentlig betydning. -Pipe over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende stige ved befaringen. Anbefales undersøkt fra taknivå. TG 1 er satt med bakgrunn i innvendige forhold.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med malte fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskum i stål. -Det bemerkes noen rennemerker nedover vegg inne i oppvaskbenken, men dette vurderes å komme av vann ved avtapping av anlegget. Vurderes ikke å ha noen vesentlig betydning i dag, og er i utgangspunktet ikke synlig uten åpning av skapdører. -Kun normal slitasje registreres på overflater og innredning.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Boden er byggemeldt som badstu og har innvendig adkomst på byggetegning. I dag er det utvendig adkomst med ytterdør. Endring fra badstu til bod er en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.	
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
-Det foreligger ingen ferdigattest. Dette er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998. Det bemerkes at bod er byggemeldt som badstu, og har endret bruk ut fra opprinnelig godkjenning.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsler og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukkeren er eldre enn 10 år.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er ikke innlagt kloakk, kun privat avløpsløsning for gråvann. Opplyst å lede til synkekum. Eventuell utslippstillatelse er ikke gjennomgått.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. -Sluket på badet har ukjent tilstand, da det er trykket opp fra gulvet. Bevegelser i grunnen kan ha ført til dette. Sluket er ikke synlig under gulvet, da det er tildekt av isolasjon. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Boligen har ikke innlagt kloakk. Det er forbrenningstoalett e.l. på badet. Noe usikkert om det finnes opplegg for enkel påkobling av et vannklosett. -Avløp er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrus på.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt og tilstand på sluk. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran og elektrisk vannpumpe er plassert på badet. Rør i rør har åpen rørfordeling på badet. Det er varmekabel langs vanninntaket. Privat vann fra brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelserskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. -Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Vannet er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrus på. Ukjent funksjon på varmekabel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det må lages avrenning inn til sluk. Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk/avrenning.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i det ene soverommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Ukjent om det er blitt utført arbeider etter 01.01.1999. Dokumentasjon på installasjonen ved byggeår er ikke fremlagt eller mangler. TG 2 på grunn av manglende eller ikke fremlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pga. manglende eller ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

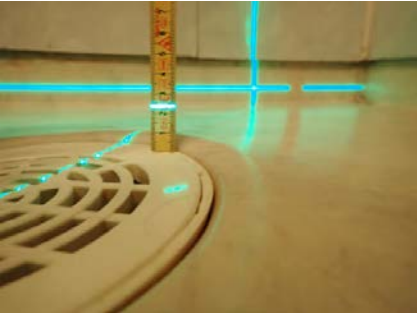
6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på et bord	
Årstall	
1997	
Størrelse	
Vurderes mellom 100-120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på ca. 100-120 liter plassert på et bord på badet. Det er sluk i rommet, men sluket er avspærret med gulvskinne. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. -Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

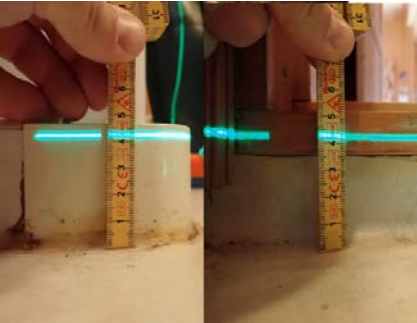
6.20 Ventilasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. -Det må lages avrenning inn til sluk.	
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Våtrom: Bad



Referansenivå laser = 4 cm. Viser at sluk er høyeste punkt på gulvet (motfall).



Høydeforskjell mellom gulvskinne og tettesjikt/dørterskel. Tettesjikt er avsluttet under terskelen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. På vegger er våtromsplater i dusjsonen, og panel i resterende deler av rommet. Det er panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Rommet vurderes i hovedsak fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-3
-Gulvskinnen i dusjhjørnet danner en sperre mot sluk for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjonen. Eventuelt lekkasjevann kan dermed gå ut ved dør. -Sluket har trykket seg opp fra gulvet, og sitter som det høyeste punktet på gulvflaten i rommet. -Det registreres noe misfarging i silikonfuger og skjøt i belegget, samt i bunn av våtromsplatene i dusjhjørnet. Misfargingen i dusjhjørnet kan være svertesopp. -Det er også noen tegn på at innfesting med spiker eller skruer i plater under belegget stikker opp i belegget. Det er ikke blitt hull her, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	
TG 3 på grunn av sperre mot sluk og at sluket er trykket opp fra gulvet. TG 2 for resterende ovennevnte forhold.	
-Det er fuget på vegg i overgang taklist/himling, men ukjent hvorfor dette er utført. Det registreres tilsvarende fuging også inne på soverommet.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Det må lages avrenningsmulighet inn til sluket. Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et dusjkabinett med tanke på alder på overflater/tettesjikt. -Det må foretas utbedringer ved sluket. Dette som følge av at sluket nå ligger som høyeste punkt i rommet. Tiltaket vil sannsynligvis medføre at det må foretas åpninger av konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer ved sluket.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Klemring er utført riktig ved gjennomføring av sluket, men bemerk at det er nevnt under "Overflater" at sluket er trykket opp fra gulvet. Noe usikkert om det er blitt skader i selve sluket. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning. -Oppunder våtromsplatene er det ingen bunnlist, slik som er krav i dag. Dette øker risikoen fuktopptrekk i nedkant av platene.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Nærmere undersøkelser av slukets tilstand må påregnes. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er påregnelig å ta i bruk et lukket dusjkabinett i rommet. -Det må fuktbeskyttes oppunder våtromsplater. Bemerk at dette ikke vil være en løsning som varer over tid, da en eventuell silikon vil ha begrenset bestandighet.	

6.22 Øvrig: Trapp ved inngangsparti

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål, dusjhjørne, forbrenningstoalett og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert skader eller unormale forhold ved synlig inspeksjon.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk. Det er tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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



Beskrivelse	
Det er en impregneret tretrapp med repos ved inngangspartiet.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Trappen mangler håndløpere.	
TG 2 på grunn av manglende håndløpere.	
-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløp for bedre sikkerhet ved bruk. -Noe vedlikehold anbefales.	

6.23 Øvrig: Uthus/anneks



Beskrivelse	
Uthus oppført i én etasje over kryprom. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.	
Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men det gjøres oppmerksom på at: -Det er en krypkjeller uten adkomst under bygget. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. -Det er manglende rekkverk på terrasse der det foreligger krav.	

6.24 Krypkjeller

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

6.25 Støttemur

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

6.26 Rom under terreng

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

6.27 Toalettrom

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

6.28 Trapp

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

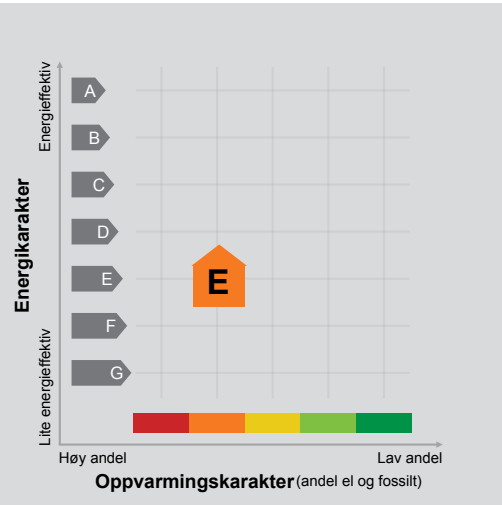
6.29 Vannbåren varme

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

6.30 Varmesentral

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

Adresse	Pantslåtveien 458
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17759574
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137519
Dato	19.06.2025



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

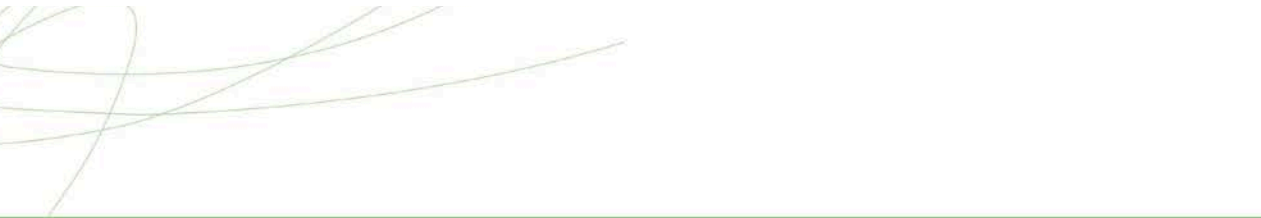
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Montere automatikk på utebelysning
 - Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

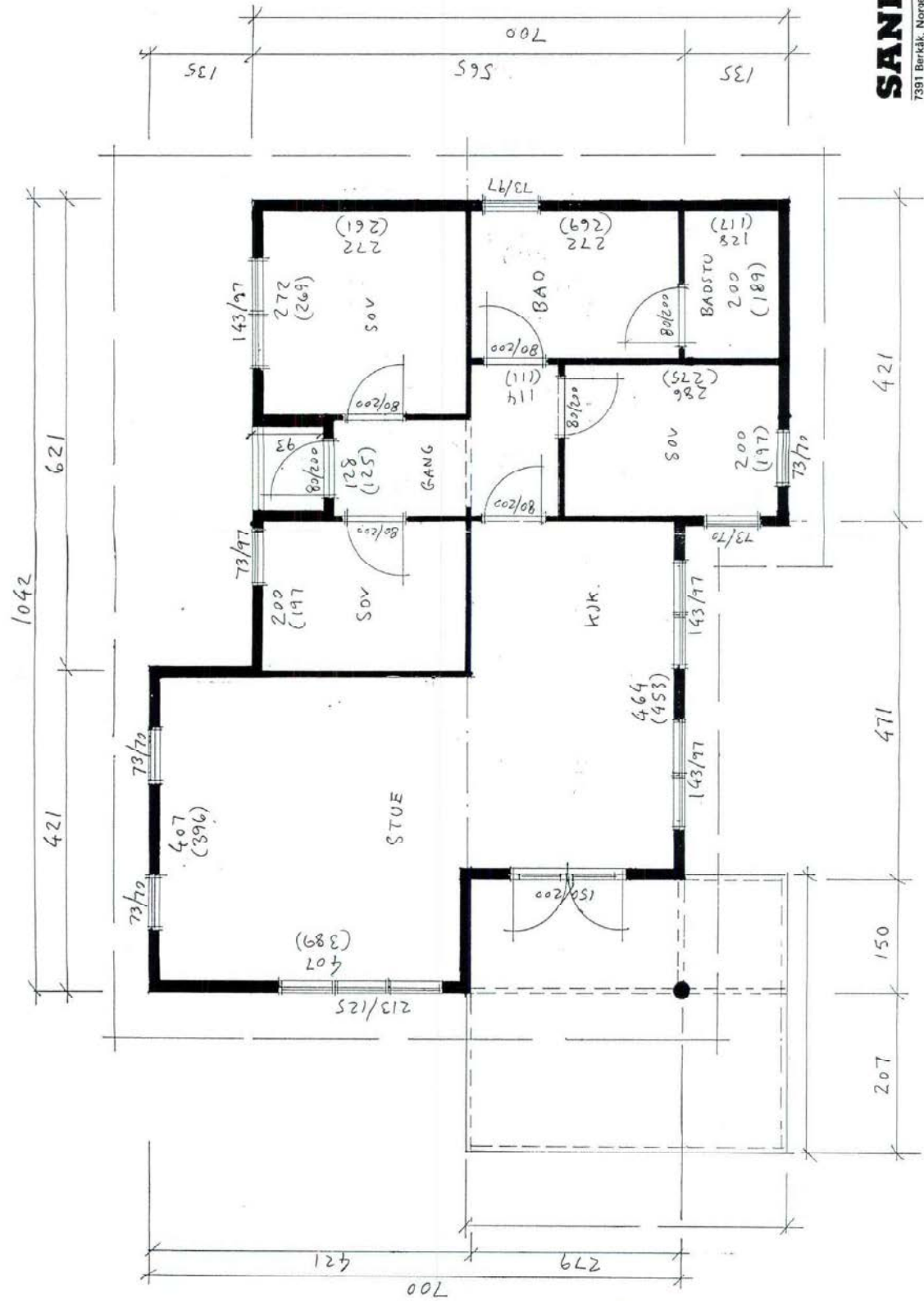
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.enova.no/energimerking.

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



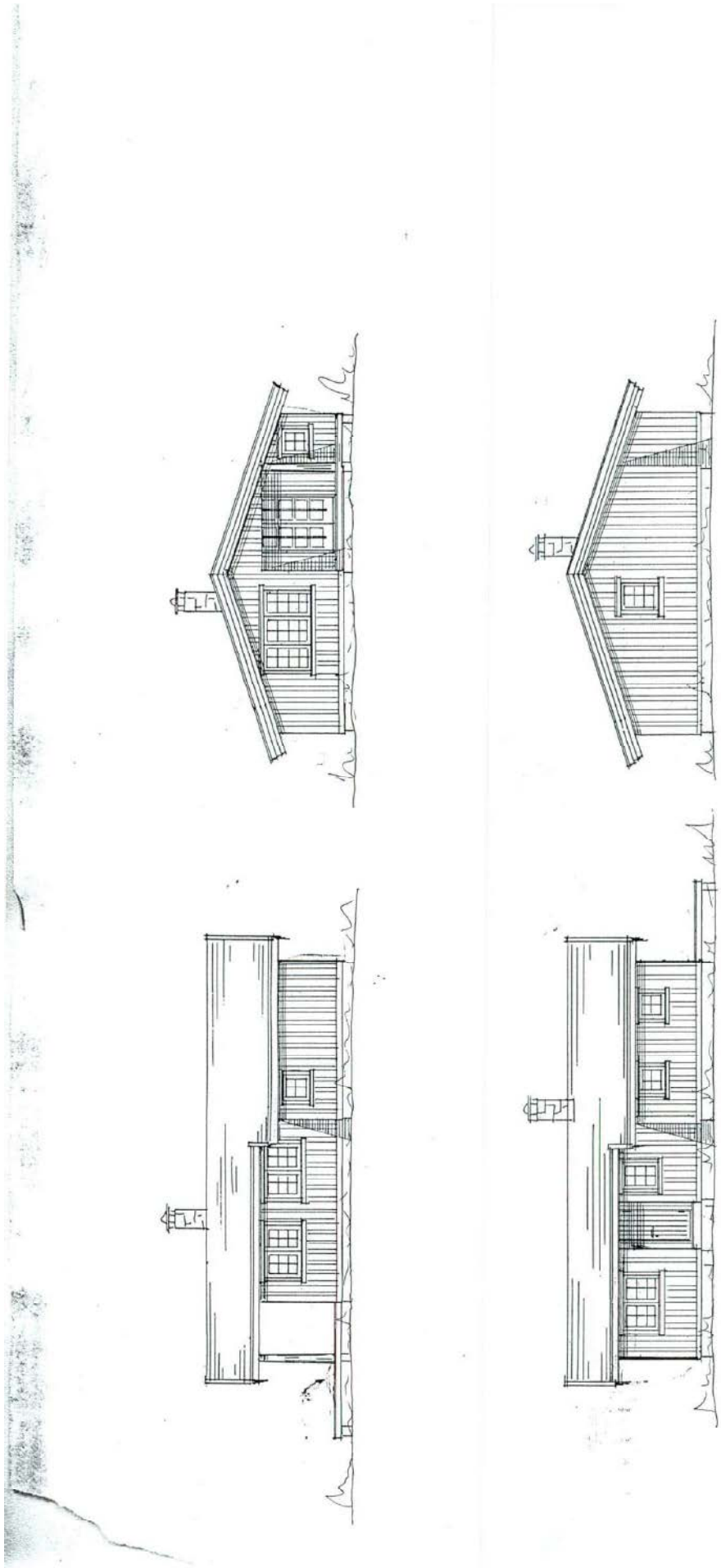
SANDE hytter a/s

7391 Berklå, Norge - Tlf.: (074) 27 104

BYGGHERRE

MÅL	1:50
DATO	TEGNET
20.9.93	O. Hageman
NR	

Modell 70/65 i
bindingsverk,
rettvendt
PLAN



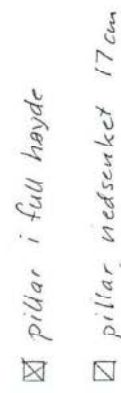
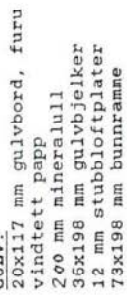
SANDE hytter a/s

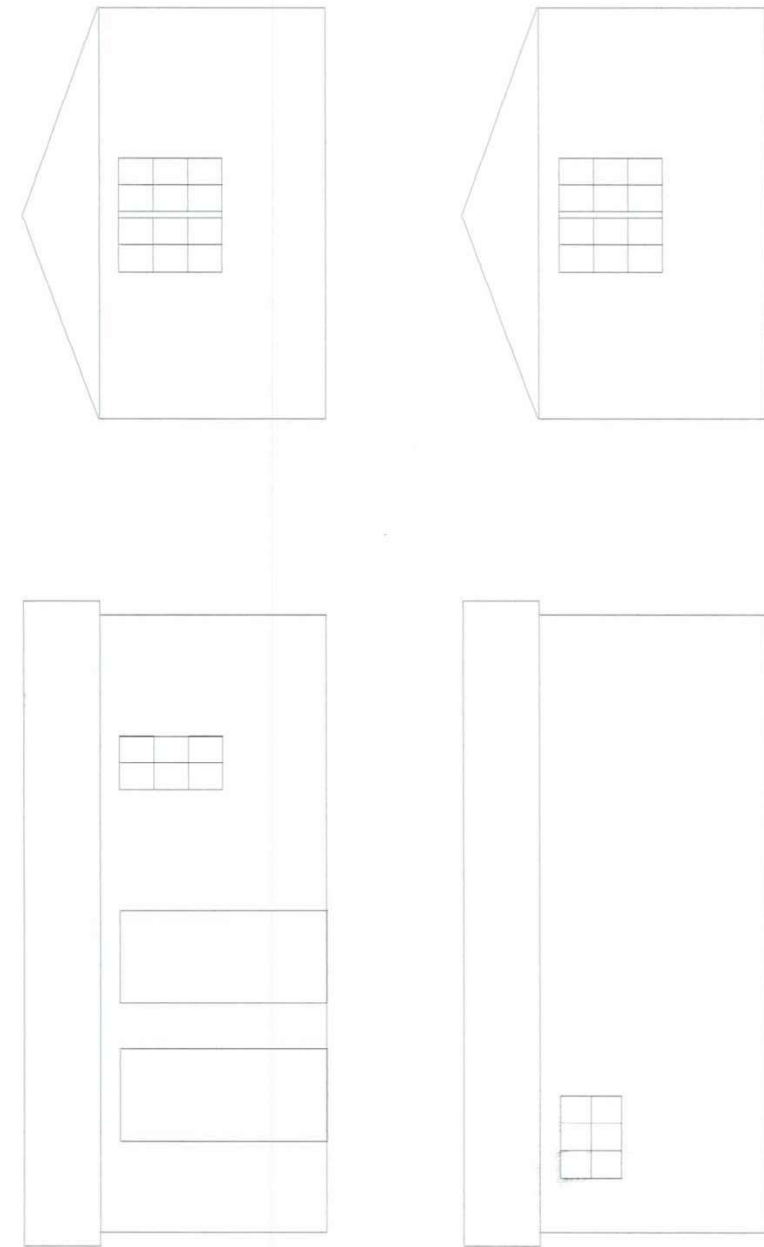
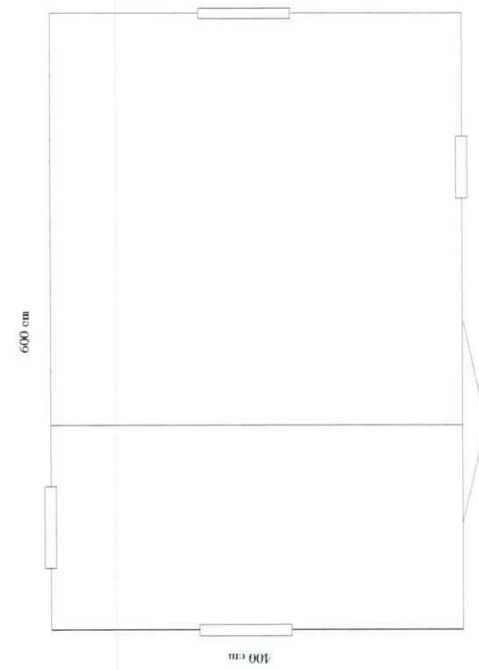
7391 Berklå, Norge - Tlf.: (074) 27 104

BYGGHERRE

MÅL	1:100
DATO	TEGNET
20.9.93	O. Hageman
NR	

Modell 70/65 i
bindingsverk,
rettvendt
FASADER





Kommune

0

1640 Røros

MÅLEBREV

X

uten grensejustering med grensejustering

J.nr.

41-2009

Målebrev nr.

56-2009

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Gnr.	Bnr.	Festenr.
132	1588	
Bruksnavn/adresse		
Tomt nr. 5. Rådlauslia		
Areal	2342.53 m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16.9.2009		
Rekvirent	Terje Schjølberg etter fullmakt fra øvrige grunneiere.	Gnr. 132	Bnr. 226
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Rådlauslia Gnr 132 Bnr. 226. Fradelingen er i h.h til godkjent plan.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	12.10.2009	<i>Carl Sverre Prøsch</i>	Carl Sverre Prøsch

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT

17 OKT 2011

C.S.P.

RØROS KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

DOKUMENTNR. 805810

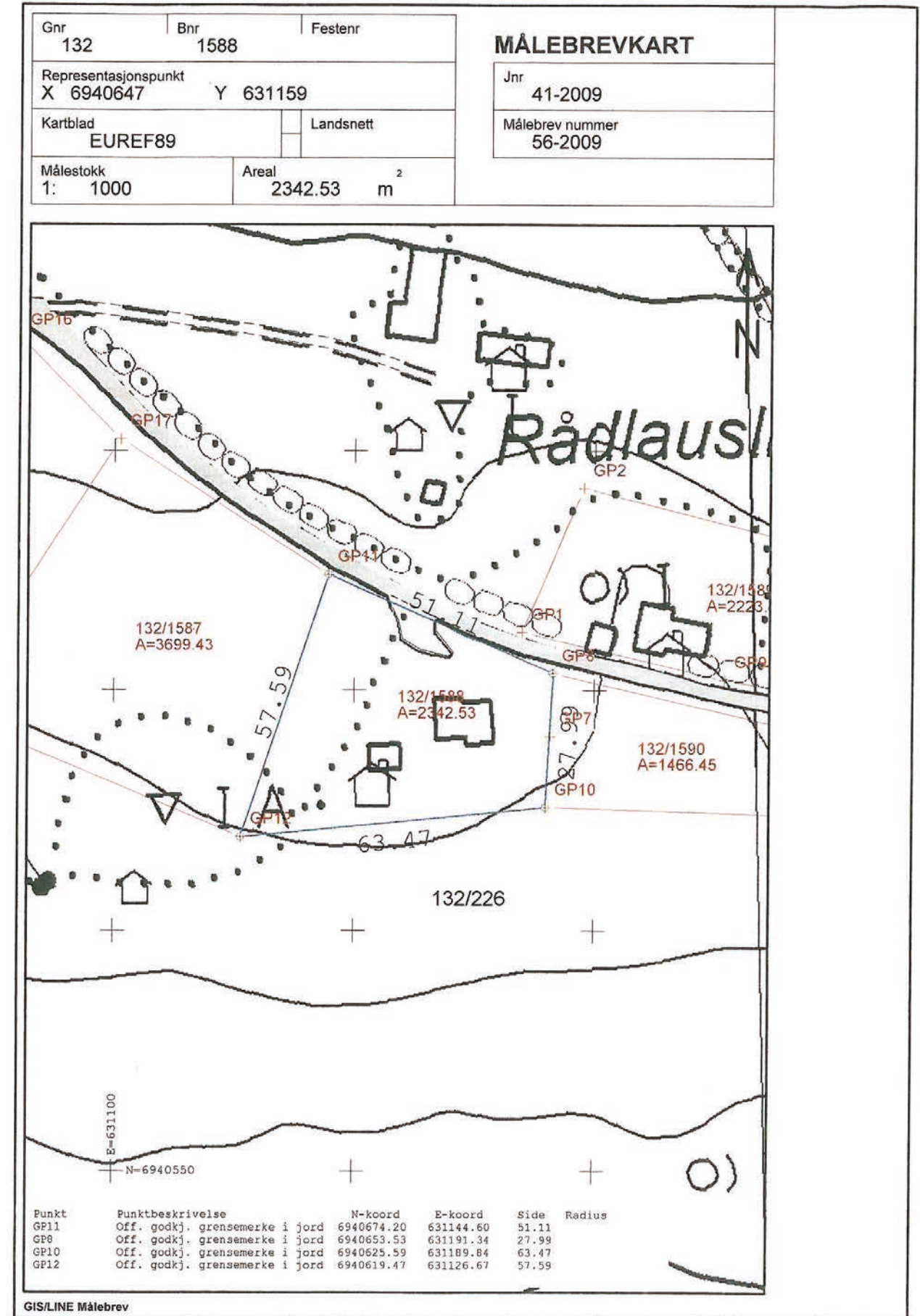
24 OKT. 2011

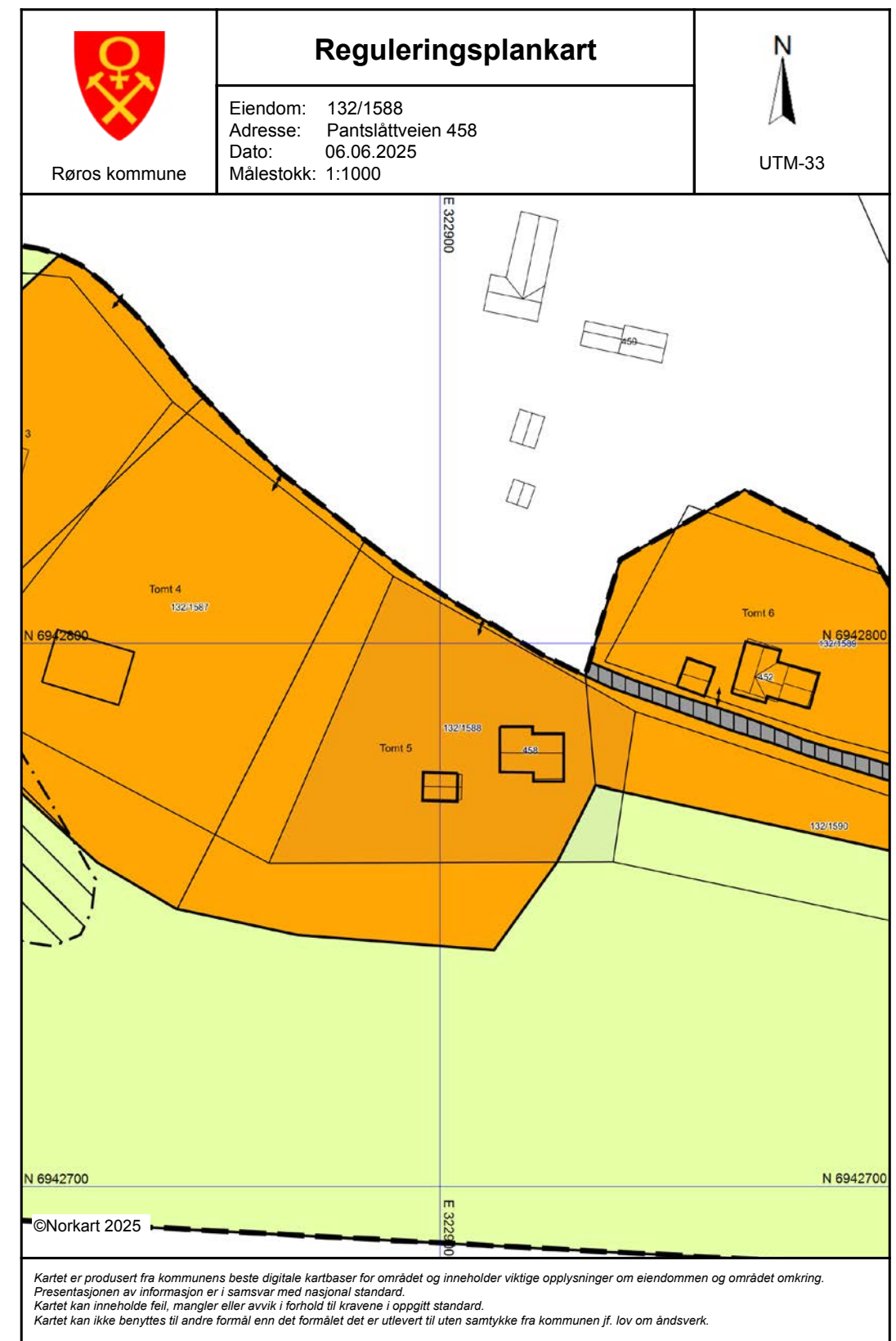
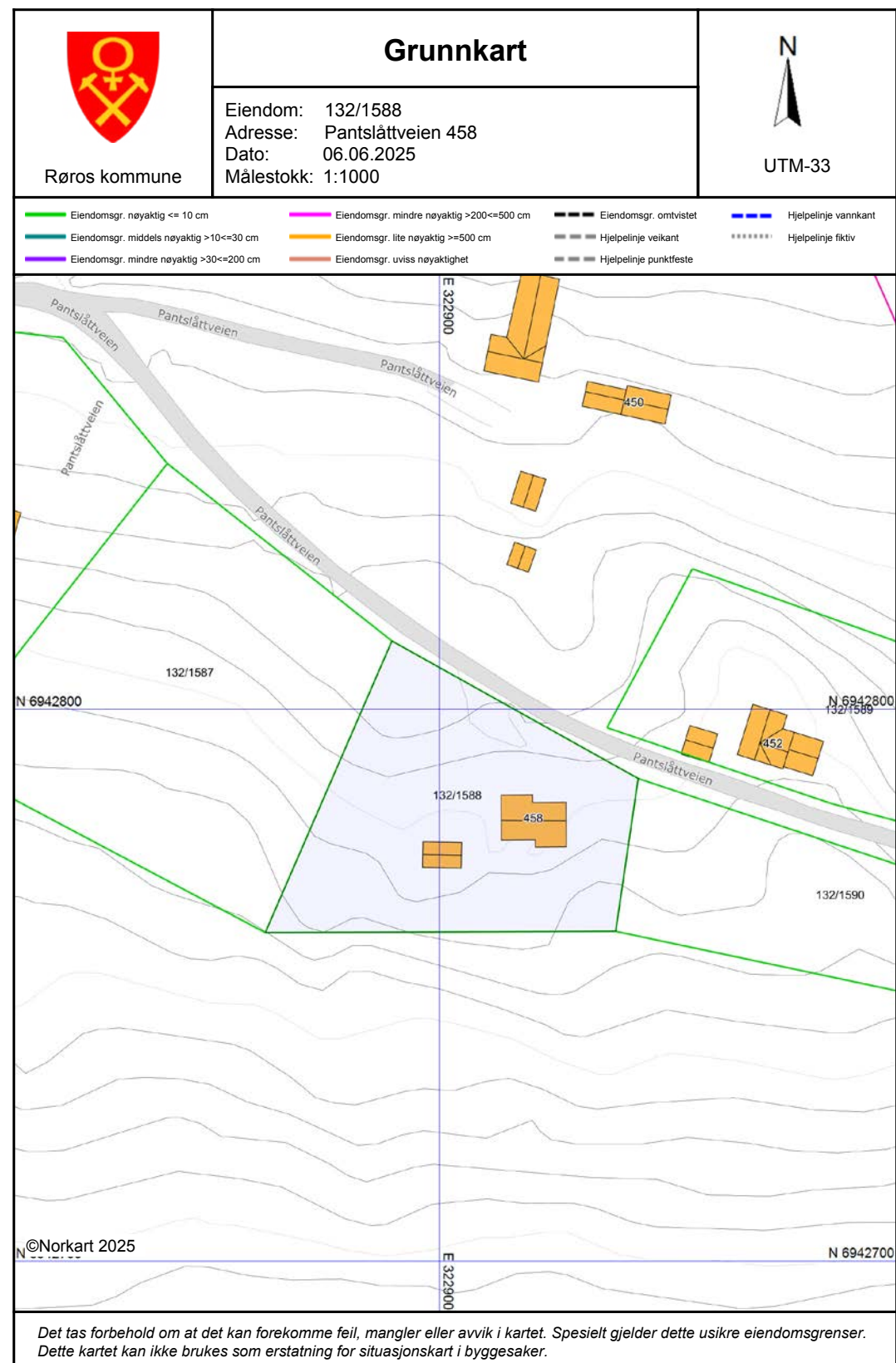
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Victoria Sylvestre

GIS/LINE Målebrev





Bebyggelsesplanen er vist på plankart datert ..10.12.08., siste revisjon datert

Planbestemmelsene er sist revidert ...10.12.08...

Bebyggelsesplan med bestemmelser er vedtatt av Røros kommunestyre den.....

Generelt

Disse bestemmelsene gjelder for et område i Djupsjølia, slik som vist på plankartet med plangrense.

1. Fellesbestemmelser:

Bebyggelsesplanen inneholder:

- ✓ Byggeområde for fritidsbebyggelse
- ✓ Landbruksområde for jord- og skogbruk
- ✓ Fareområde – høyspentlinje
- ✓ Spesialområde for bevaring av anlegg (steingjerde)
- ✓ Spesialområde for privat veg
- ✓ Spesialområde friluftsområde

2. Byggeområder for fritidsbebyggelse:

I området er det tre eksisterende hytter, som ikke er fradelt med egne gnr/bnr. Disse ligger på tomt 1, 5 og 6. Tomtene kan fradeles i hht planen, men endelige avgrensinger avklares på kartforretning. Eventuelt ny eller endret bebyggelse skal være i hht de påfølgende bestemmelsene:

2.1 Prosent bebygd areal (%BYA) for området = 20%.

%BYA beregnes i henhold til veileder T-1459.

BYA oppad begrenset dog til 150 m².

På hver tomt skal det opparbeides to biloppstillingsplasser.

2.2 Bygningene skal plasseres i hht byggesøknad godkjent av bygningsmyndighetene. Veiledende husplassering for nye bygg er skissert på planen.

2.3 All bebyggelse skal oppføres med saltak, der takvinkelen ikke skal overstige 30 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 meter regnet fra gjennomsnittlig høyde på planert terreng. Det tillates oppføring av "oppstuggu" med maks gesimshøyde 5,8 meter.

2.4 Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det tillates ikke grunnmurer med en større høyde over terreng enn 0,9 meter. Taktekking skal utføres med et ikkereflekerende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht.

Vedtatt av planutv.
18.3.09, sak 23
Røros kommune
M. J. Jøran
Teknisk avdeling

materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og farger i harmoni med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer, torv).

2.5 Med byggesøknaden skal det følge situasjonsplan som bl.a. viser plassering og høyde på bygninger, samt høyde på grunnmur. Gjerder skal byggeanmeldes, det samme gjelder terrasser.

3. Landbruksområde

I landbruksområdet er det kun tillatt arealbruk eller bebyggelse som har direkte tilknytning til jord- og skogbruk som primærnæring.

4. Fareområde

Under høyspentlinjen, som går gjennom friluftsområde, byggeområde og landbruksområde, er det avsatt en buffersone på 10 meter fra ledningen som ikke bør bebygges.

5. Spesialområder:

5.1. Bevaring av anlegg (steingjerde).

Gamle steingjerder skal bevares så langt som mulig i dagens stand.

5.2. Privat veg er avsatt gjennom tomt 6 for å sikre eksisterende adkomst og veg til Sagmestervollen. Vegen har en total reguleringsbredde på 6 meter. Total reguleringsbredde på tilførselsveg til tomt 2 er på 5,5 meter.

5.3. Friluftsområdet skal tjene som vegetasjonsbelte og være felles friområde for hyttene. Tekniske anlegg kan legges i friluftsområdet. Likeledes bygg og anlegg med det formål å fremme friluftaktiviteter. Kun avtalt plukkhogst på dette området er tillatt.

6. Vann / avløp / adkomst:

6.1 Vann og avløp

Det tillates innlagt vann og vannklosett. Avløpsanlegg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

6.2 Adkomst

Adkomst slik som for de etablerte hyttene; langs privat veg frem til eiendommene.

6.3. Strøm

Det kan opparbeides strøm til hyttene. Kabelfremføring skal skje i grøft.

Egengodkjent av Røros kommunestyre den,
sak

Ordfører



Røros kommune
Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 06.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1588	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pantslåttveien 458, 7375 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 248,00 kr
Feiing	470,90 kr
Renovasjon	2 035,92 kr
Sum	5 754,82 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	812000 0/00	4.00	1/1	0 %	3 248,00 kr	1 624,00 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pipe	443.20	1/1	0 %	443,20 kr	221,60 kr
Hytterrenovasjon	1 pr.år	2239.50	1/1	0 %	2 239,50 kr	1 119,75 kr
				Sum	5 930,70 kr	2 965,35 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Røros kommune
Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00
Telefaks: 72 41 94 05
E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 10.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	132	Bnr:	1588	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Pantslåttveien 458, 7375 RØROS						

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Oddbjørg Schjølberg	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Havsteinflata 13 A	
Postnummer: 7021 Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. 210833 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)		
Ann Kristin Bessesen					
Trond Helge Johnsen					

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5025	Røros	132	1588		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5025	Røros	132	1589		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Felles brønn og vannledning for gnr 132 bnr 1588 og 1589. På gnr 132 bnr 1588 er det felles brønn for gnr 132 bnr 1588 og 1589. Brønn var opprinnelig vannkilde for gnr 132 bnr 226. Gnr 132 bnr 1589 ble tilknyttet ledning til Gnr 132 bnr 226 i 1984. Gnr 132 bnr 1588 ble tilknyttet ledning til Gnr 132 bnr 226 i 1997. Gnr 132 bnr 226 har koblet seg av vanntilførsel fra brønn. Det er begrenset tilsig til brønn. Oppfylling av jacuzzi eller basseng skal ikke gjøres fra brønn. Ingen flere eiendommer kan koble seg til brønn uten enighet fra begge parter. Kostnader til vedlikehold av brønn og hovedledning før avgreining til stikkledning til henholdsvis bnr 1588 og 1589 deles likt mellom eiendommene. Bnr 1588 og bnr 1589 er ansvarlig for egen stikkledning inklusive avgreining fra hovedledning. Bnr 1588 og 1589 har egne pumper og er selv ansvarlig for disse. For igangsetting av vedlikehold av fellesanlegg skal begge parter være enig om igangsettelse. Dersom bnr 1588 ønsker å bygge eller gjøre andre arbeider som påvirker vannledning, må vannledning legges om for bnr 1588 kostnad. Brønn og vannledninger er skissert på vedlagt skisse. Nøyaktig plassering av brønn og vannledninger er usikker.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	

6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

1)

Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2)

Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.

3)

Eiendommen hvor rettigheten ligger.

4)

Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5)

Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

6)

Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7)

Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8)

Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Nabolagsprofil

Pantslåttveien 458

Høyde over havet

789 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	20 min	🚗
🚆 Røros stasjon	17 min	🚗
Linje R60	12.4 km	
🚆 Schjølbergbrua	10 min	🚗
Linje 541	4.8 km	
🚆 Nicolaisen	10 min	🚗
Linje 541	5.8 km	

Avstand til byer

Røros	17 min	🚗
Trondheim	2 t 24 min	🚗
Oslo	299 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Rørøs	15 min	🚗
🚗 Rørøs Hotell	15 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Rørøs Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 32 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Bowling 1 Rørøs	17 min	🚗
Rørøs Golfklubb	17 min	🚗
Storwartzfeltet	18 min	🚗
Rørøs Husky Adventures	21 min	🚗
Os turridning	30 min	🚗

Sport

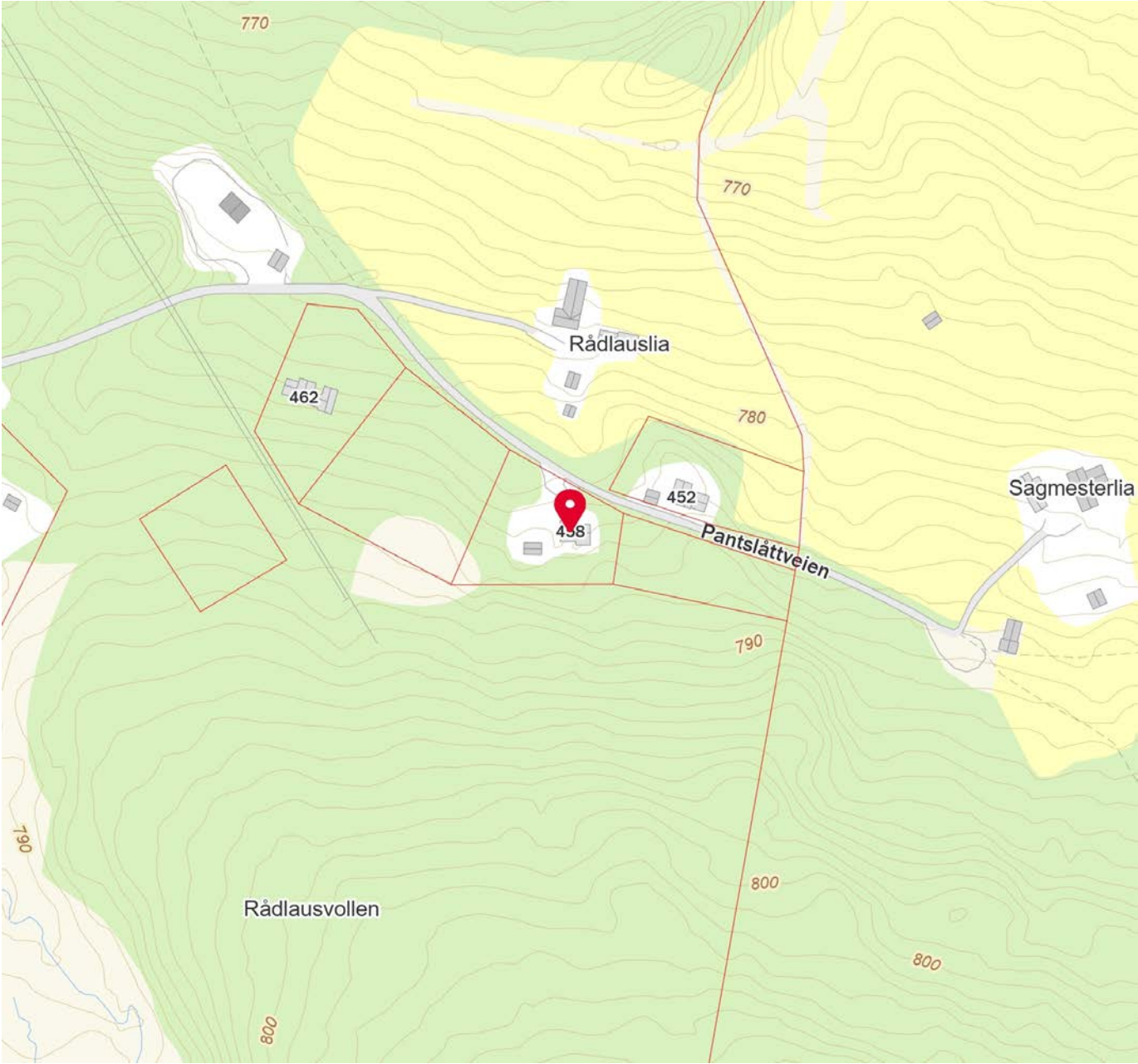
🏐 Kvitsankassen- sandvolleyballbane	16 min	🚗
Sandvolleyball	12.1 km	
🏐 Rørøppvekstsenter grunnskole	17 min	🚗
Ballspill	12.5 km	
🏊 Rørøs Gym	16 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Rørøs	15 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.3 km	
Kiwi Rørøs	16 min	🚗
Søndagsåpent	12.1 km	

Varer/Tjenester

🏪 Domus Rørøs Kjøpesenter	17 min	🚗
🏪 Apotek 1 Rørøs	15 min	🚗





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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Pantslåtveien 458
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