



aktiv.

Kløftbergveien 11, 7370 BREKKEBYGD

**Nybygd hytte med flott beliggenhet
i Kløftberget hyttefelt i Brekken.
Innholdsrik med bl.a. 3 sov + hems.
Fin standard!**



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 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 13 850 ,-
Total ink omk.: Kr 3 163 850,-
Selger: Kristoffer Nepås Tamnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 1499.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1705250001

Lekker nybygd hytte med
flott beliggenhet i
Kløftbergethyttefelt i
Brekken.

Velkommen til Kløftbergveien 11.

Flott nybygd hytte med attraktiv beliggenhet i Kløftberget hyttefelt i Brekken. Hytta er innholdsrik med bl.a. tre soverom + hems. Hytta er bygd med en gjennomgående fin standard og gode materialvalg. Hytta er plassert i naturskjønne omgivelser med utsikt over fjell og vann. Vinters tid går skiløypene få meter fra hytteveggen med lysløype som slynger seg rundt feltet, og om sommeren er det gode stier for turgåing så her kan man utforske hva naturen har å by på i alle årstider. Til Røros er det rett over 3 mil mens det kun er ca 12 km til svenskegrensa. Kjører man ytterligere noen kilometer inn i Sverige kommer man til Tänn dalen. Her finnes bl.a. 54 slalombakker, skuterløyper (610 km), langrenns spor (300 km) mm.

Velkommen på en hyggelig visning



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Planskisse31

Tilstandsrapport32

Egenerklæring49

Energiattest54

Nabolagsprofil.....58

Tegninger60

Ferdigattest62

Reguleringsplan63

Div. kart.....68

Forbrukerinformasjon76

Budskjema77









Bad og vaskrom/teknisk rom



Hytta har totalt tre soverom + hems.

Her vises hovedsoverom





Hems med et gulvareal på ca 16 kvm.









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 hytta:

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, bad, vaskerom/teknisk rom, stue, kjøkken og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Ikke målbare arealer

Hemsen har et gulvareal på ca 16 kvm. Ikke målbart pga. lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1499.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger fint til i Kløftberget hyttefelt i Brekken. Tomten ligger høyt i terreng med utsikt bl.a. mot Aursunden. Gruslagt gårdsplass ellers fremstår tomten stort sett som en naturtomt.

Beliggenhet

Kløftberget ligger i Brekken i Røros kommune. Hytta er plassert i naturskjønne omgivelser med utsikt over fjell og vann. Vinters tid går skiløypene få meter fra hytteveggen med lysløype som slynger seg rundt feltet, og om sommeren er det gode stier for turgåing så her kan man utforske hva naturen har å by på i alle årstider. Brekken har unike muligheter for småviltjakt og fjellfiske. Fin sandstrand finnes ved Aursunden bare 1,5 km fra hyttefeltet. Matvarebutikk ligger bare 800 meter fra hyttefeltet. Bergstaden Røros ligger bare 32 kilometer unna og kan by på et rikt kultur og uteliv. Fünesdalen i Sverige ligger rett over grensen med bare 20 km til nærmeste alpinanlegg og scootertrasè. Brekken byr på et rikt bygdeliv med masse arrangementer. Det kan nevnes isfiske på Haugatjønnna, lokal revy og krokstavposter på fjelltopper rundt om i området.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet fra FV 31 ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Hovedsaklig spredt bebyggelse av hytter i område. Det er flere usolgte hyttetomter i feltet.

Bygningssakkyndig

Terje Sandhaugen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i reisverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i egenerklæringen:

Hytta er oppført av faglært: Tamnes Utvikling, Bergstaden VVS, Elektropunkt AS og Selbuhytta.

Se ellers komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje:

Gang, vaskerom/teknisk rom, bad, kjøkken, stue og tre soverom.

I tillegg hems med et gulvareal på ca 16 kvm.

Standard

1. etasje

Stue:

Parkett på gulv og panel på vegger. Panel og downlights i himling.

Vedovn og gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Parkett på gulv, og panel og glass på vegg over benk på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/frysenskap, platetopp og stekovn.

Soverom 1:

Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 2:

Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 3:

Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad:

Flis på gulv, og panel og flis på vegger. Downlights og panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, servant, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Gang:

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

Vaske/teknisk rom:

Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og skyllekum. Sikringskap.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt da hytta er helt nylig ferdigstilt. Det må påregnes utgifter til vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Ikke fastsatt da hytta helt nylig er ferdigstilt.

Andre utgifter

Privat vei. Veien er organisert i Kløftberget veilag. Alle hytteeiere er pliktige medlemmer i veilaget. Se vedtektene til veilaget i prospektet. Brøyting og sommervedlikehold er anslått til ca kr 3.000,- pr. år.

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 87, bruksnummer 36 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Kløftberget hyttefelt. 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 selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Hytta ble ifølge selger ferdigstilt 28.01.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt

oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivingning

Budgivning i forbrugerforhold

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

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi (500.000))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 850 (Omkostninger totalt)
28 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)
31 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Help Pluss)

3 163 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 179 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 182 550 (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

Kr13 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på hytta i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Kløftbergveien 11

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

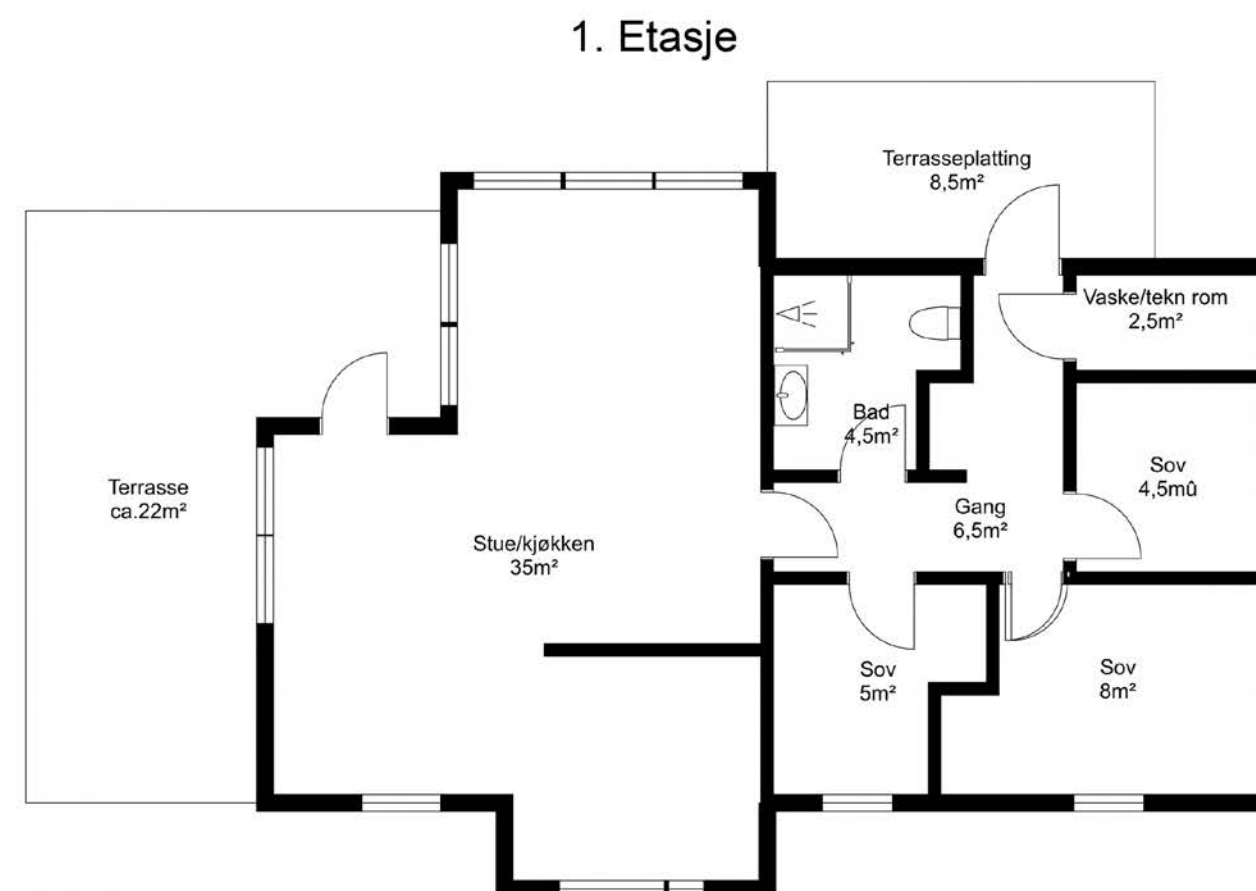
Ansvarlig megler

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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

06.02.2025



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

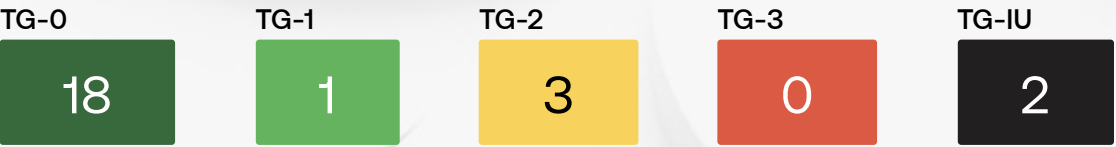
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kløftbergveien 11 7370 BREKKEBYGD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2024
BRA: 68 m²
BRA-i: 68 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26530>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Taktekking

Oppsummering

Det anbefales at man får etablert mer torv der dette er mangelfullt.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Man må påregne noe ekstra torvtekking der dette er mangelfullt. TG 2 er satt pga dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er ikke fall til sluk på baderoms gulv, unntatt dusjsone som har litt fall mot sluket. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Rommet mangler imidlertid tilluft, noe som anbefales etablert, derfor TG 2.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Ikke utvendig inspisert pga snø.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse og platting ved inngangsparti er delvis snødekt og ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.1.2025	4.2.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Kristoffer Nepås Tamnes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Terje Sandhaugen	Telefon:	40004451		
Firma:	Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu	Epost:	terje@tft.no		
Adresse:	Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu				

Informasjon om boligen

Adresse:	Kløftbergveien 11, 7370 Brekkebygd					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	87	Bruksnr:	36	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2024 - Kilde. Matrikkel					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig oppført i en etasje. Påstartet i 2022, og ferdigstilt i 2024.
Bygningen er etablert på en støpt plate over terreng. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med torv. Etagenskille mot hems over deler av bygget er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte på et plan.	68	68	0	0	30
Totalt m²	68	68	0	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hytte på et plan.	84	68	16
Totalt m²	84	68	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte på et plan.	68	68	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom/teknisk rom og gang.	
Totalt m²	68	68	0		

Kommentar til arealberegning

Vaskerom/teknisk rom er regnet som P-areal, da rommet også har installasjon for vaskemaskin.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Selger opplyste at byggegrunn er en blanding av stein og løsmasser. Terreng ble noe fylt opp på utside av bygget før oppføring.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Ikke utvendig inspisert pga snø.	

TG-IU

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke i front av bygget ved inngangsparti. Oppført i impregnert trevirke. i tillegg er det en terrasse utenfor stue, mot nordvest. Denne er ifølge selger etablert på støpte punkt. Begge terrasser var delvis dekket av snø, slik at en kontroll av disse var redusert. Imidlertid var det ikke observert negative forhold på den del som var snøfri. TG-IU er derfor satt på disse terrasser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Terrasse og platting ved inngangsparti er delvis snødekt og ikke kontrollert.	

TG-IU

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
En liten justering av terrassedør anbefales.	

TG-0

6.4 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående tre kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	

TG-0

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er etablert en hems over deler av fritidsboligen, med luke til denne fra stue.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Avløp fra takrenner er avsluttet over terreng.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
I	

6.8 Taktekking

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0
Det ble observert luftespalter ute på raftsider.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Ifølge opplysninger er det ikke krav til stige på torvtak som ikke har for stor røsting i Røros kommune.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Selger opplyste at det er varme i stue, kjøkken, gang og begge våtrom.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Type tekking	Torv
Delvis ikke inspisert da deler av taket var dekket med snø. Det kunne imidlertid observeres at det er lite torvtekking stedvis, blant annet rundt beslag til pipe, samt ved møne. Her bør man iverksette tiltak med tekking med torv, der dette er mangelfullt.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det anbefales at man får etablert mer torv der dette er mangelfullt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Man må påregne noe ekstra torvtekking der dette er mangelfullt. TG 2 er satt pga dette.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn		TG-0
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.		
Type pipe		Stål
Peisovn på stue, med stålpipes over tak.		
Er det montert ildsted?		Ja
Type ildsted		Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?		Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:		Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?		Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?		Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein		TG-0
Se kommentar under punkt "Tak Tekking"		

6.12 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-0
Kjøkkeninnredning fra Foss Line. Parkett på gulv, panel på vegger. Montert glassplate på vegg bak koketopp. I tillegg er det stekeovn, kombinert kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er vannstoppventil etablert i kjøkkenbenk.		

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk		TG-0
-------------------------	--	------

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Samsvarserklæring fra Bergstaden elektro 2021.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.16 Elektrisk

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert på vaske/teknisk rom. Samsvarserklæring fra Bergstaden elektro 2021.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og mekanisk avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.19 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, panel på vegg, flis i dusjsone.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Det er ikke fall til sluk på baderoms gulv, unntatt dusjsone som har litt fall mot sluket. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant med underskap, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører. Downlighth i tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Rommet mangler imidlertid tilluft, noe som anbefales etablert, derfor TG 2.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi fritidsboligen er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Samsvarserklæring fra Bergstaden VVS.	

6.20 Øvrig: Vaske/teknisk rom

Beskrivelse	
Rommet har flis på gulv og panel på vegger. Det er sluk i gulv med fall ca 5mm fra dørterskel. 200 liters varmvannsbereeder på vegg. Stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin og hovedstoppekran. Fordelingskap på vegg samt sikringsskap. Rommet er naturlig luftet men mangler tilluft. TG 1 er satt da rommet mangler tilluft.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser, men det anbefales at man etablerer tilluft for bedre gjennomlufting.	

6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250001

Selger 1 navn

Kristoffer Nepås Tamnes

Gateadresse

Kløftbergveien 11

Poststed

BREKKEBYGD

Postnr

7370

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

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: KNT

1

Document reference: 1705250001

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet og hytta er nyoppført og ikke vært i bruk.

Arbeid utført av

Tamnes Utvikling Bergstaden VVS og Elektropunkt AS Selbuhytta

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Helt nytt bygg

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Helt nytt

Arbeid utført av

Elektropunkt AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1705250001

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny hytte

Arbeid utført av

Tamnes Utvikling

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

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: 1705250001

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 forsikringskostnader 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: 1705250001

Initialer selger: KNT

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Tamnes	6d681fcabbf21835b2634b9d768af562de996e26	17.01.2025 12:47:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1705250001

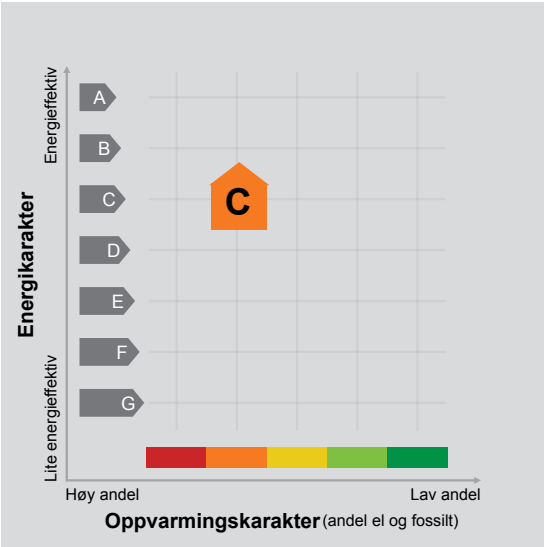
nets

53

52

ENERGIATTEST

Adresse	Kløftbergveien 11
Postnummer	7370
Sted	BREKKEBYGD
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300935716
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75438
Dato	04.02.2025
Innmeldt av	TERJE SANDHAUGEN



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.

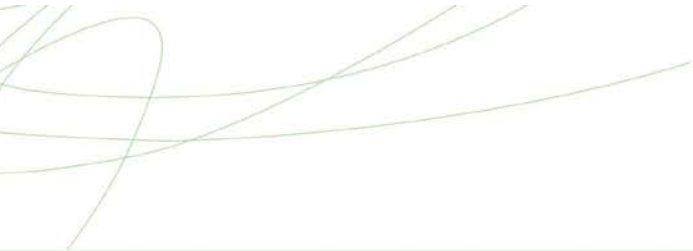
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Vask med fulle maskiner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

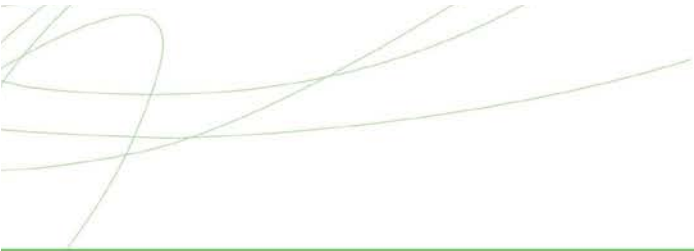
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
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>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/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](tel:24240895).



Nabolagsprofil

Kløftbergveien 11

Høyde over havet

730 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 8 min	🚗
✈ Røros lufthavn	34 min	🚗
🚊 Coop Brekken Linje 541	12 min	🚶 0.9 km
🚊 Brekken skole Linje 541	17 min	🚶 1.3 km

Avstand til byer

Røros	29 min	🚗
Stjørdalshalsen	2 t 12 min	🚗
Trondheim	2 t 35 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 88 m
 - 54 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 45 min
 - Skitrekking i anlegget: 4



Aktiviteter

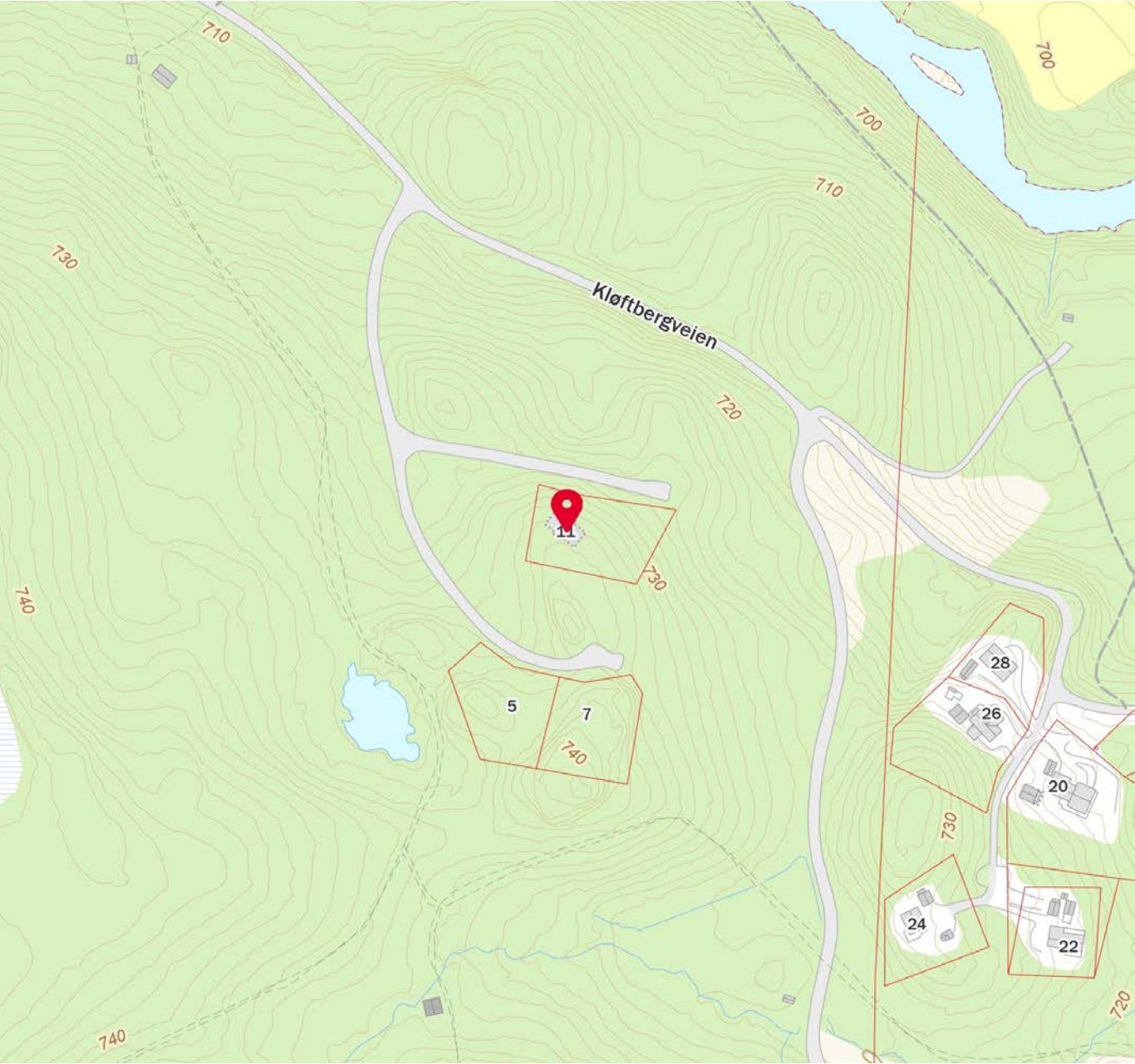
Storwartzfeltet	21 min	🚗
Hamrafjället/Tännadalen (Sverige)	21 min	🚗

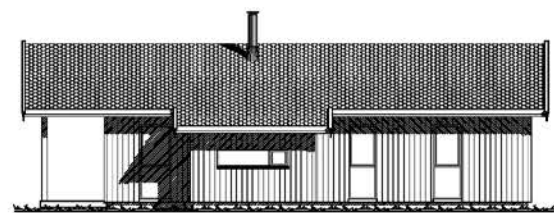
Sport

⚽ Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min	🚶 1.1 km
⚽ Aursund balløkke Ballspill	10 min	🚗 10 km

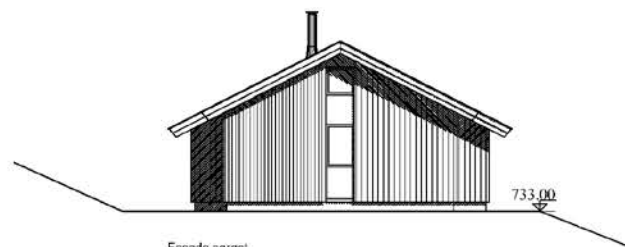
Dagligvare

Coop Marked Brekken Post i butikk, PostNord	12 min	🚶 0.9 km
--	--------	-------------

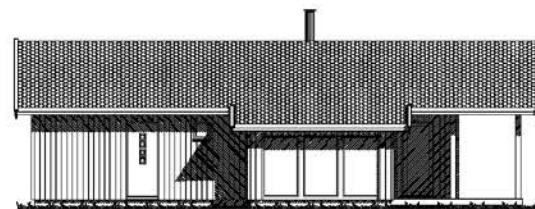




Fasade sørvest



Fasade sørøst

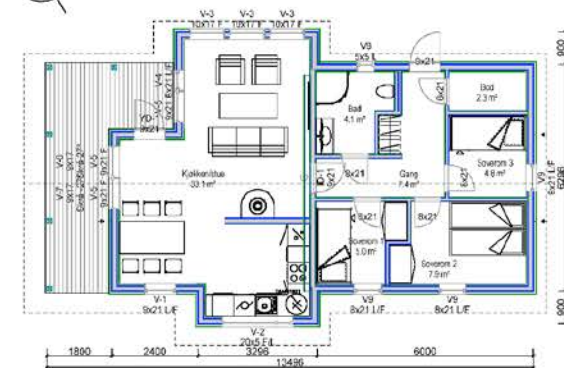


Fasade nordøst

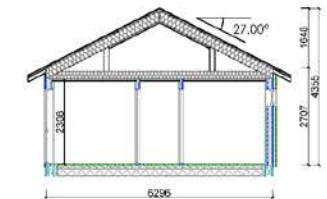


Fasade nordvest

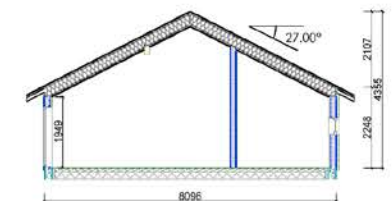
	Tilstandsnummer: Tamnes		Dato: 01.09.2021
	Byggesaksnummer: Kløftberget		Isk: Rasmus
	Kommune: Brekken		Prosjekt: Tamnes
	Snr: 67	Bnr: 36	Må: 1 : 100
	Fasade:		Teikning: SC2



PLAN



SNITT A-A



SNITT B-B

Belygd areal (BPA): 91.4 m²
 Bruksareal (BRA): 51.1 m²
 Oppvarmet BPA: 88.7 m²

	Tilstandsnummer: Tamnes		Dato: 25.05.2021
	Byggesaksnummer: Kløftberget		Isk: RS
	Kommune: Brekken		Prosjekt: Tamnes
	Snr: 67	Bnr: 36	Må: 1 : 100
	Plan og snitt:		Teikning: SC1

Tamnes Utvikling AS
Sakstrøveien 75
7370

Vår ref.: 24/321 - 3
Saksbehandler: Åshild Solbrekken Flatla
Dato: 28.01.2025
Deres ref.:

Saksnr.	Utvalg
034/25	Utvalg for plansaker

Ferdigattest - fritidsbolig - gbnr. 87/36 - Kløftbergveien 11

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 27. januar 2025. Røros kommune gir ferdigattest for fritidsbolig på gårdsnummer 87 og bruksnummer 36. Byggesøknaden for fritidsboligen ble godkjent den 21. september 2021 som vedtak 293/21.

Vi ser ut fra innsendingen at man har endret ansvarlig søker fra Selbu Byggtre AS til Tamnes utvikling AS.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

Faktura for ferdigattest

Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Aktuelt lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Klage på vedtak

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. En eventuell klage sender du til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no.

Med hilsen
Rossen tjælde / Røros kommune

Dag Øyen
virksomhetsleder tekniske områder
Åshild Solbrekken Flatla
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KLØFTBERGET HYTTEOMRÅDE - RØROS KOMMUNE - Plan ID: 20120002

Reguleringsplanen omfatter deler av landbrukseiendommene gnr. 98, bnr. 1 – Elveplassen og gnr. 87, bnr. 3 – Sakstrøen. Planområdet omfatter total 302 daa og er regulert til følgende formål:

- § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse – eksisterende, 7723 m2 (6 tomter)
Fritidsbebyggelse – planlagt, 75548 m2 (44 tomter)
Vannforsyningsanlegg, høydebasseng, 3825 m2
Skiløypetrase, 13785 m2
- § 12-5 nr.2 Samferdsel og infrastruktur
Kjørevei, 11177 m2
Annen veigrunn, 13967 m2
Parkerings, 845 m2
- § 12-5 nr.5 Landbruks, natur- og friluftsområder, LNFR
Skogbruk, 175453 m2
- § 12-6 Hensynssoner
Sikringssone – friskt, 190 m2
Bevaring naturmiljø - strandsone, 12374 m2

§1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i planområdet oppdages automatisk freda kulturminner som tidligere ikke er kjent, herunder samiske kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner, § 8 annet ledd.

1.2 Universell utforming.

For utbygging og terrengbehandling innenfor planområdet skal det legges opp til løsninger som sikrer tilgjengelighet for alle, jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), kap.X –brukbarhet.

1.3 Terrengbehandling.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon innen reguleringsområdet. I de tilfeller hvor det er nødvendig med utgravde masser skal disse deponeres på steder hvor de ikke virker skjemmende på omgivelsene. Vegetasjonen innenfor planområdet skal skjøttes og tynnes på en slik måte at den landskapsmessige fjernvirkningen av hytteutbyggingen reduseres. Flatehogst tillates ikke. Jfr. reguleringsbestemmelse § 6.

1.4 El-kabler.

Strømframføring til den enkelte hyttetomt skal skje via jordkabel.

1.5 Rekkefølgebestemmelser.

Utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse kan ikke skje før det er etablert nødvendig atkomstvei og fellesanlegg for vann og avløp. Utbygging av området kan skje etappevis. All bebyggelse innenfor reguleringsområdet skal koble seg til felles løsninger for vann og avløp i henhold til vann og avløpsplan. Vann og avløpsplanen skal være godkjent av Røros kommune før det gis byggetillatelser for utbygging av området.

1.6 Byggesøknaden.

Byggesøknad for hver ny hytte / fritidseiendom skal vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning. Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomta i M=1:500 der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding framgår.

§2

Bebyggelse og anlegg - Fritidsbebyggelse

Innenfor planområdet kan det bygges totalt 44 nye hytter fordelt på
16 tomter som kan fradeles gnr 87 bnr 3 - Sakstrøen og
28 tomter som kan fradeles gnr. 98 bnr. 1 – Elveplassen.

Innenfor avsatte byggeområder for fritidsbebyggelse kan hyttetomter fradeles som følger:

BF 1:	2 tomter av maks størrelse 2500 m2 pr. tomt.
BF 2:	2 tomter av maks størrelse 2500 m2 pr. tomt.
BF 3:	1 tomt.
BF 4:	4 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 5:	2 tomter av maks størrelse 2500 m2 pr. tomt.
BF 6:	3 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 7:	2 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
Til sammen	16 tomter
BF 8:	4 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 9:	3 tomter av maks størrelse 3000 m2 pr. tomt.
BF 10:	5 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 11:	2 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 12:	2 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 13:	3 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 14:	5 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
BF 15:	4 tomter av maks størrelse 2000 m2 pr. tomt.
Til sammen	28 tomter

Detaljert plassering av tomter og nye eiendomsgrenser fastsettes ved den enkelte søknad om fradeling og påfølgende kartforretning.

2.1 Utnyttelsesgrad.

Maksimalt tillatt bebygd areal er 180 m2 BYA for den enkelte tomt. Bebygd areal (BYA) måles i henhold til veileder T-1459 Grad av utnytting (2007) utgitt av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens Bygningstekniske etat.

2.2 Antall bygg pr. tomt.

Hver hyttetomt kan bebygges med inntil 3 hus; hovedhytte, anneks og uthus.

2.3 Høyder.

Hyttene skal fortrinnsvis oppføres i en etasje, men bygningsform med høyere og tverrstilt midtparti (“Oppstuggu”) kan tillates etter en nærmere vurdering i den enkelte byggesak.

For hytter i en etasje gjelder følgende:

- Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5m målt fra topp grunnmur.
- Mønehøyden skal ikke overstige 6m målt topp grunnmur.

For hytter med “Oppstuggu” gjelder:

- Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m målt fra topp grunnmur.
- Mønehøyden skal ikke overstige 6,5 m målt fra topp grunnmur.

Grunnmurshøyden skal ikke overstige 1 meter. Alle høyder måles fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.4 Takvinkel.

Tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 18 og 27 grader.

2.5 Materialvalg.

- Utforming av bygningene skal ta hensyn til tradisjonell byggeskikk i Røros og omegn. Utvendig overflate skal være tre eller naturstein. Taktekking skal utføres av naturmaterialer som torv, skifer, papp eller tre.
- Hytte og uthus / anneks skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

2.6 Farge.

- Som utvendig hovedfarge på bebyggelsen tillates røde og brune jordfarger eller rene, mørke gråfarger.
- Alle utvendige bygningsdeler skal ha samme mørkhetsgrad.
- Dører og vinduskarmer kan gis en noe avvikende farge. Lyse, sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt.

Bestemmelsene 2.1 til 2.6 gjelder også for eksisterende fritidsbebyggelse.

§3

Bebyggelse og anlegg - Vannforsyningsanlegg

4.1 Utnyttelsesgrad og plassering

Innenfor regulert byggeområde kan det oppføres ett høydebasseng for vannforsyning med tilhørende tilførselsledninger. Maksimalt bebygd areal (utvendig grunnflate) er

100 m2 BYA. Bebygd areal (BYA) måles i henhold til veileder T-1459 Grad av utnytting (2007) utgitt av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens Bygningstekniske etat.

4.1 Høyder

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 5,4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.5 Farger og materialbruk

Utvendige vegger skal kles med trepanel og males i en mørk naturfarge. Taket skal tekkes med torv.

§4

Bebyggelse og anlegg - Skiløype

Innenfor de regulerte traseene tillates nødvendig avskoging og terrengbearbeiding for vedlikehold og eventuell utbedring av eksisterende skiløyper. Skiløypene skal være åpne for allmenn benyttelse, og traseene kan benyttes som tursti utenom sesongen.

For hver enkelt løypeparsell markert på reguleringsplankartet tillates følgende bruk:

SL 1: Eksisterende, opparbeidet lysløype.

SL 2: Del av eksisterende, opparbeidet lysløype som brukes som traktorvei i landbruk / skogbruk i barmarkssesongen. Traseen kan i barmarkssesongen også benyttes som tilkomst til kommunalt vanninntak i Borga ved behov for reparasjon og tilsyn.

SL 3: Gammel skiløypetrase som i liten grad er i bruk. Kan opparbeides som lysløype.

SL 4: Gammel skiløypetrase som i liten grad er i bruk. Kan også benyttes som atkomst til område for vannforsyningsanlegg og øvre del av område BF1.

§5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg.

Regulert kjøreveg har parseller med ulik bredde:

- Eksisterende vei fra Fv.31 og inn til eksisterende hytteområde er regulert i henhold til anlagt vei; dvs. kjørefeltbredde 5 meter og grusdekke.
- Planlagte veier er regulert med kjørefeltbredde 4 meter og grusdekke.

5.2 Annet veiareal.

Annet veiareal skal benyttes til grøft, skjæring, fylling og snøopplag.

5.3 Parkering.

Arealet skal anlegges som kombinert gjesteparkering og utfartsparkering.

§6

Landbruks, natur- og friluftsområder, LNFR

Området består av bjørkeskog. Tynningshogst innenfor området skal skje i henhold til en skjøtelsesplan der hensynet til å redusere landskapsmessig fjernvirkning av hyttebyggingen tillegges vekt. Skjøtelsesplanen skal godkjennes av skogbruksfaglig ansvarlig i Røros

kommune. Bruk av området reguleres utover dette gjennom særlovgivning (skoglov, friluftslav, etc.).

§7

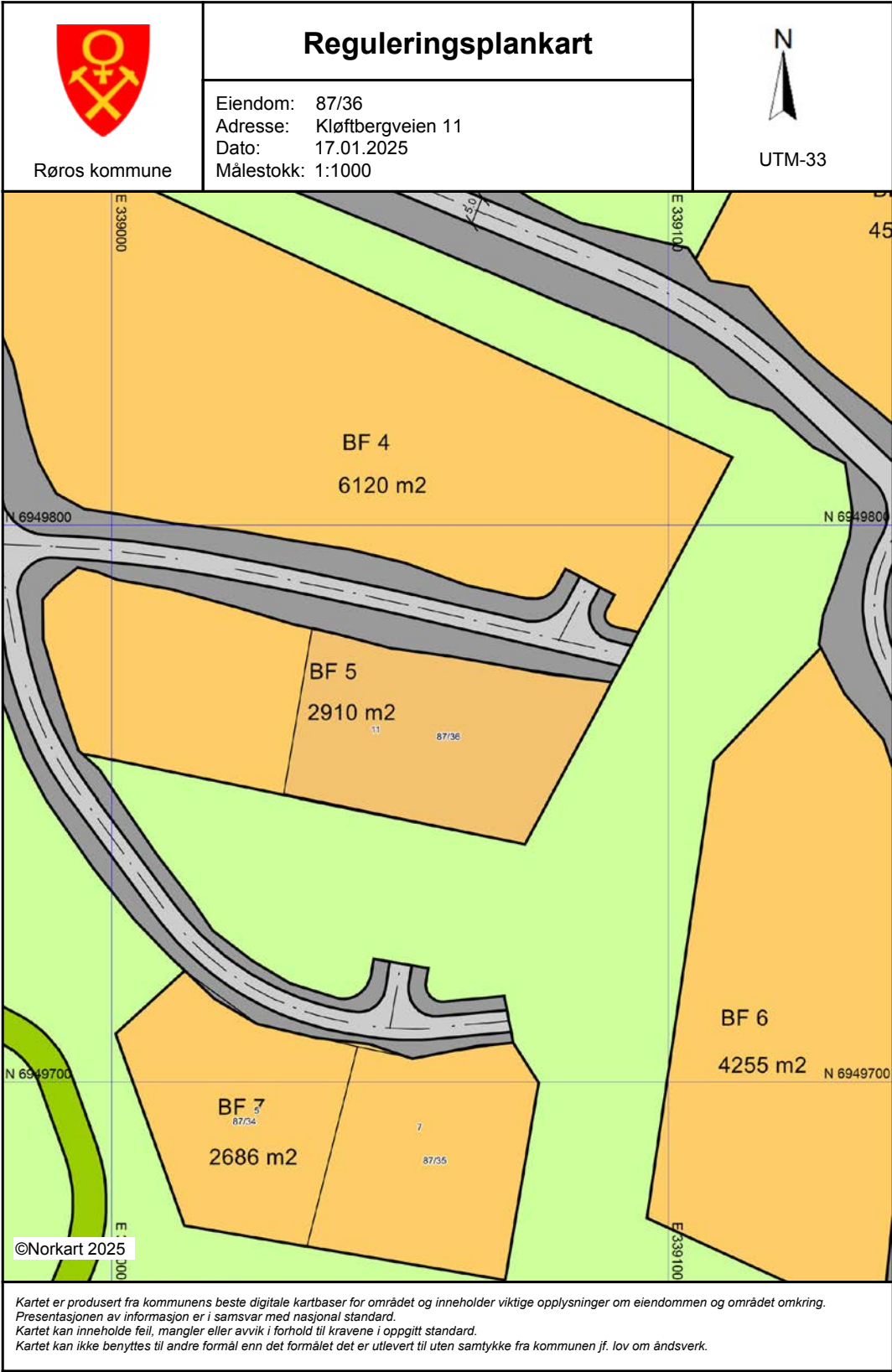
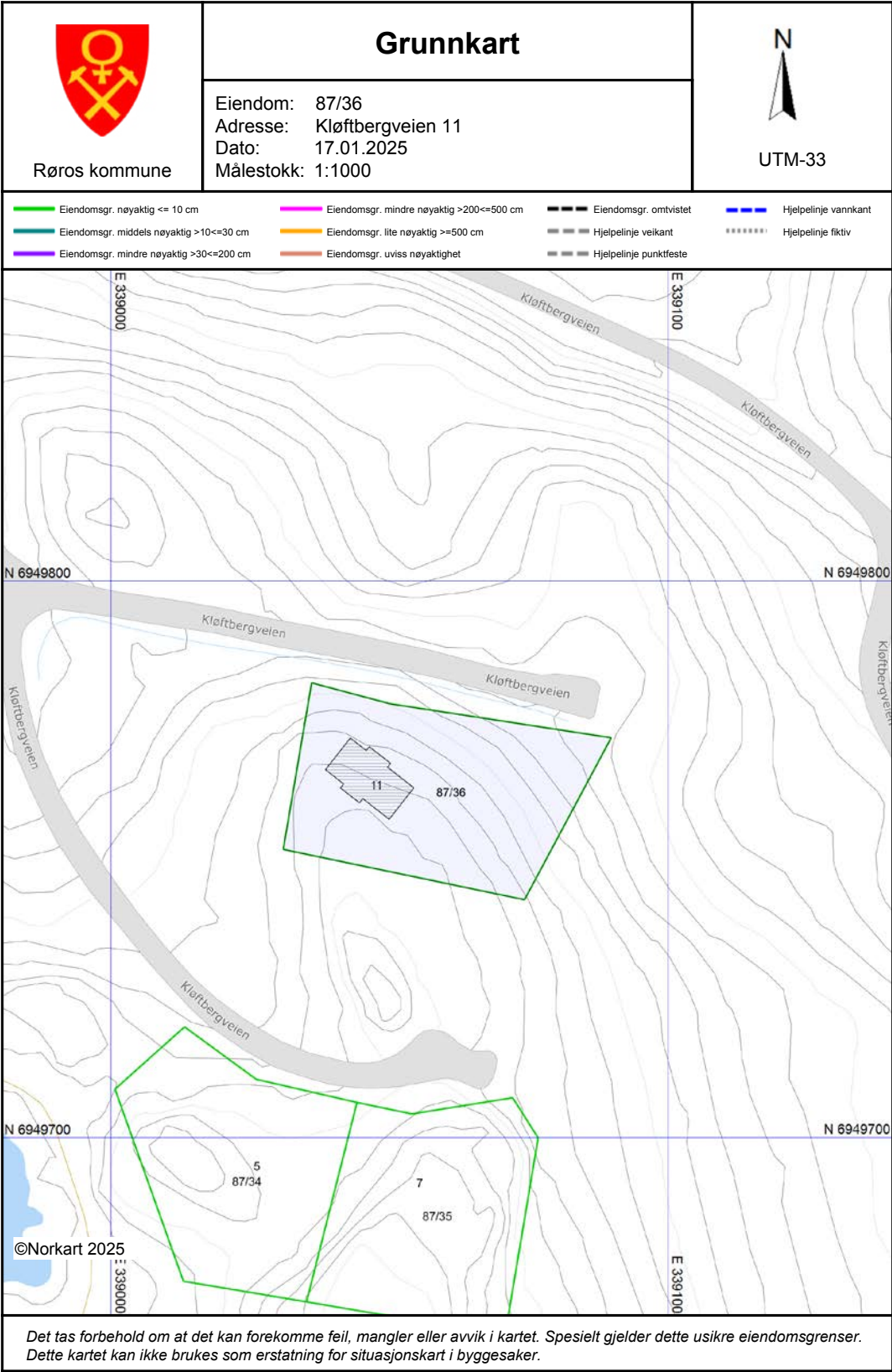
Hensynssoner

7.1 Frisiktssoner.

Regulerte frisiktssoner er utformet i henhold til gjeldende siktkrav for avkjørsler, jfr. håndbok 017 fra statens vegvesen. Innenfor regulerte frisiktssoner tillates ikke bygg, anlegg, vegetasjon eller andre sikhindrende elementer høyere enn 50 cm over tilstøtende veis nivå.

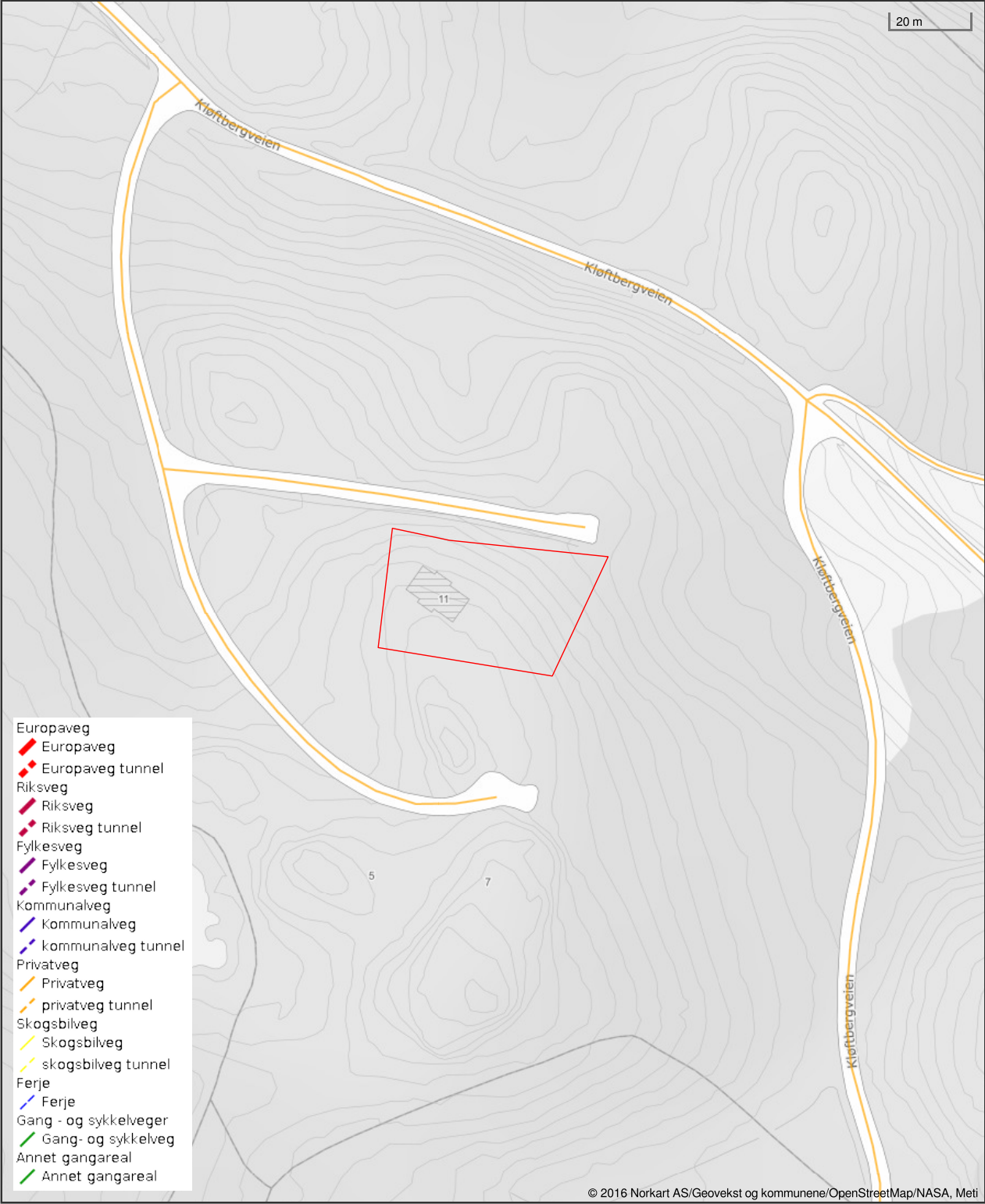
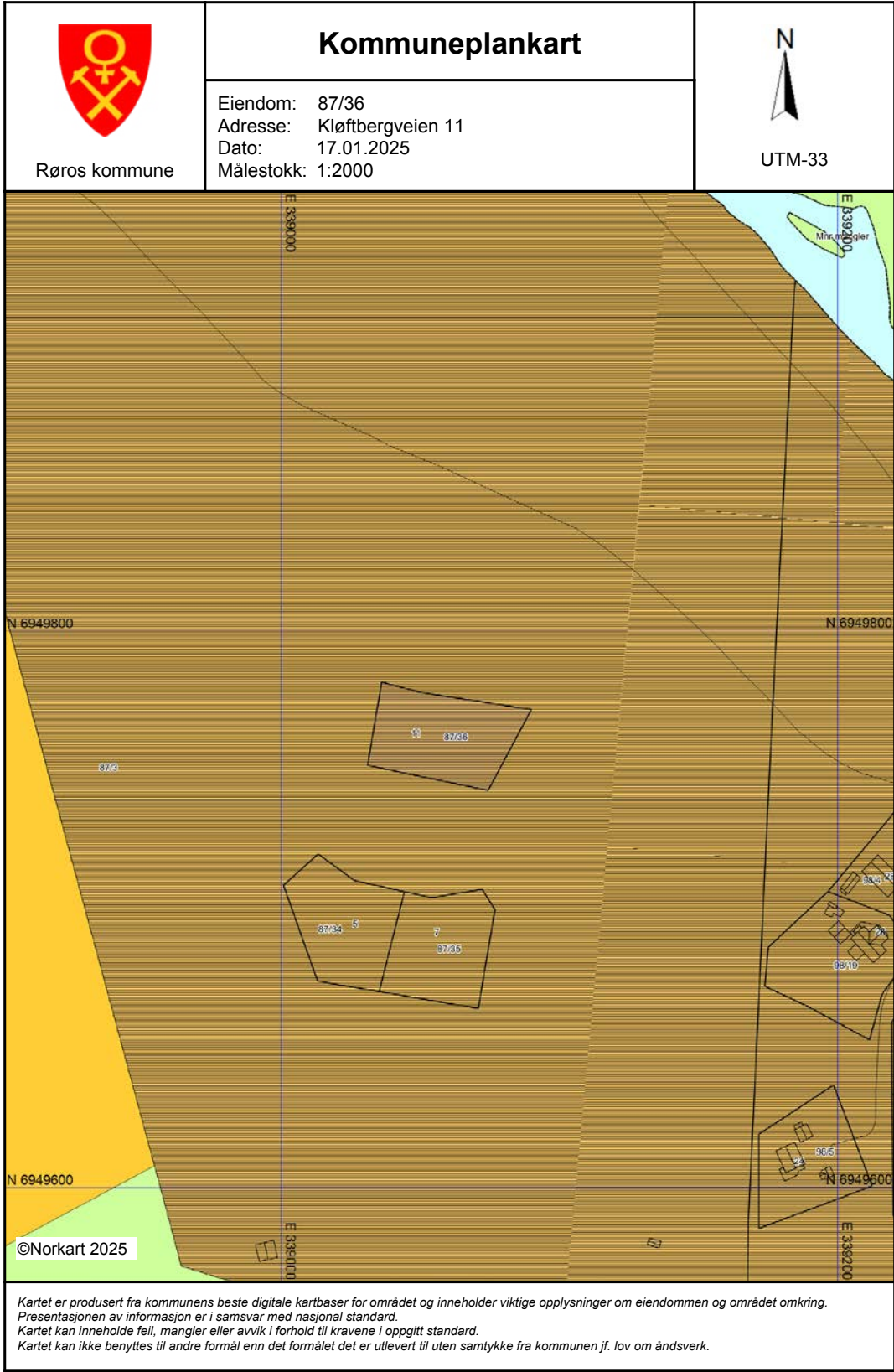
7.2 Hensynssone for bevaring av natumiljø.

I et 20 meters bredt belte mot Borga skal hogst utføres særlig skånsomt og slik at kantvegetasjon langs elva ikke fjernes.





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 87/36//



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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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 4 900/5 100/5 800 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kløftbergveien 11
7370 BREKKEBYGD

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre