



aktiv.

Kromgruvveien 94, 7375 RØROS

Flott fritidseiendom bestående av hytte, anneks og uthus. Innlagt strøm, vann og avløp. Storslått utsikt!



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 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Kjell Sommervold
Oddrun Alice Sommervold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 55/97 kvm
Tomtstr.: 1006.1 m²
Soverom: 4 (to i hytta + to i anneks)
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 1915
Oppdragsnr.: 1705250026

Flott fritidseiendom
bestående av hytte,
anneks og uthus. Innlagt
strøm, vann og avløp.

Flott fritidseiendom bestående av hytte, anneks og uthus. Eiendommen ligger i Langen hyttefelt ca 20 min øst for Røros sentrum. Hytta ligger fint til i terrenget med storslått utsikt mot bl.a. Aursunden. Tidligere var eiendommen en festetomt. Festeforholdet ble kjøpt ut i 2023 slik at man nå har en selveiertomt.

Hytta ble oppført i 1978. I 2010 ble det byttet vinduer og ytterdør mens det i 2012 ble lagt nytt tak. Annekset ble oppført i 2012. Da ble det også borret etter vann samt lagt inn avløp (septikk) i anneket.

Innhold:
Hytte:
BRA-i:
Stue, kjøkken, 2 soverom, vindfang, vask/stellerom og bod (opprinnelig soverom).

Anneks
BRA-e:
Stue, 2 soverom, wc/dusjrom og bod.

Uthus
BRA-e:
Bod.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Planskisser.....36

Egenerklæring40

Tilstandsrapport45

Energiattest72

Byggegodkjente tegninger hytte og uthus76

Byggegodkjente tegninger anneks77

Info ferdigattest.....78

Info kommunale avgifter.....79

Diverse kart80

Matrikelbrev84

Tinglyst skjøte med rettigheter.....86

Nabolagsprofil.....96

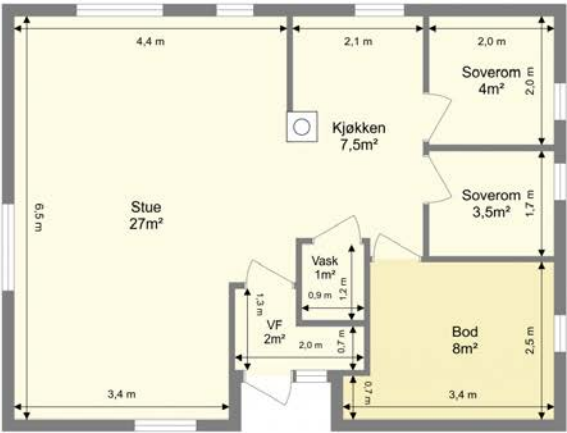
Forbrukerinformasjon 102

Budskjema 103





Hytta inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, vindfang, vask/stellerom/bod og bod (opprinnelig soverom).

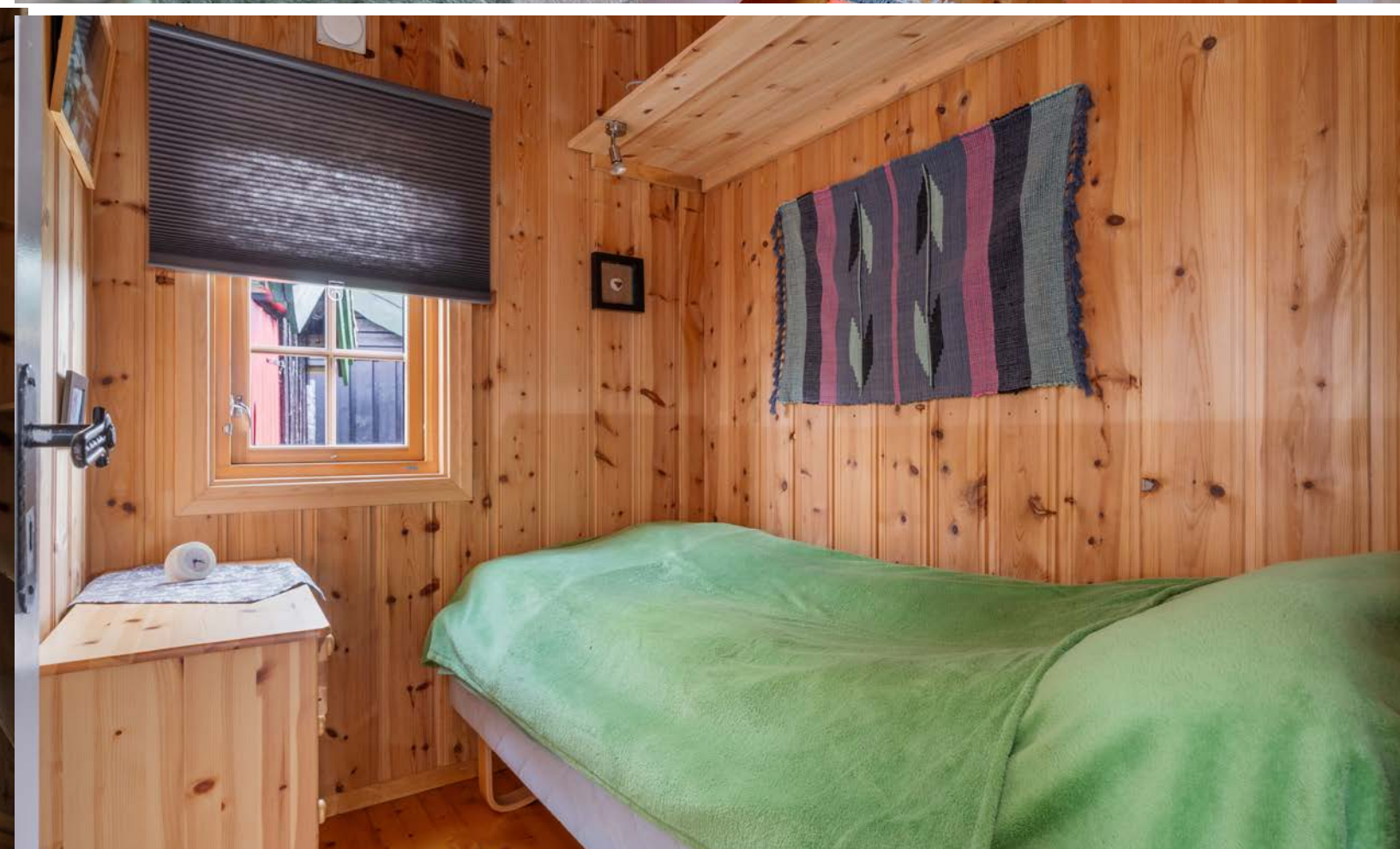




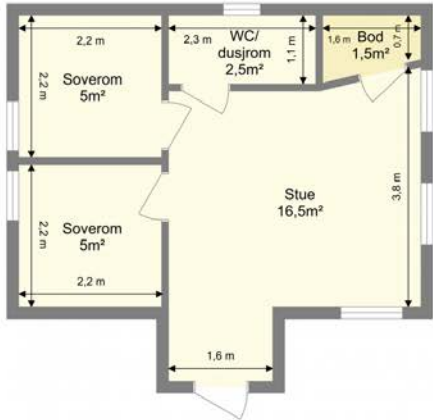


Bodene i hytta samt de to soverommene.

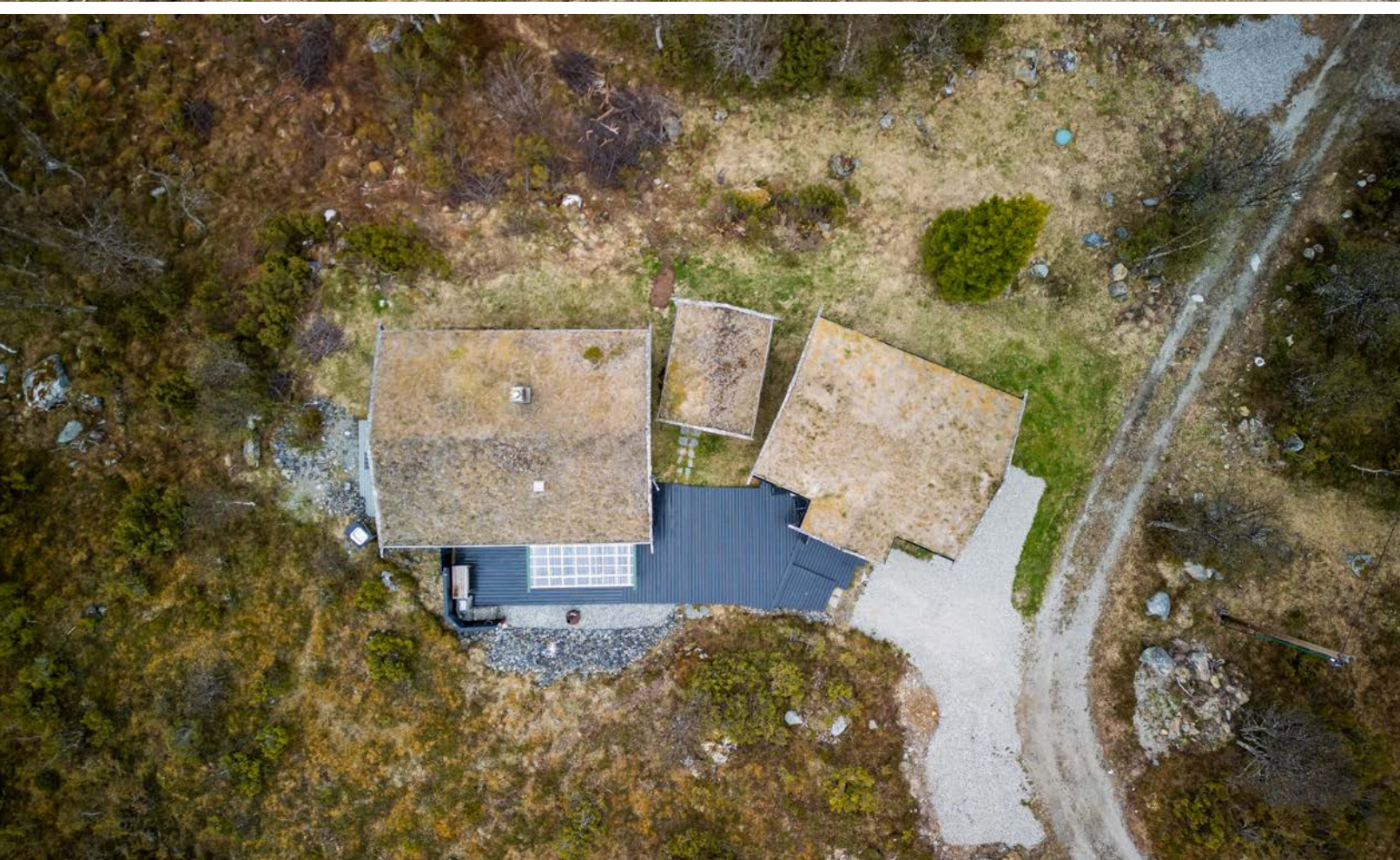
(Den største boden med kjøleskapet i er opprinnelig hytta hovedsoverom).

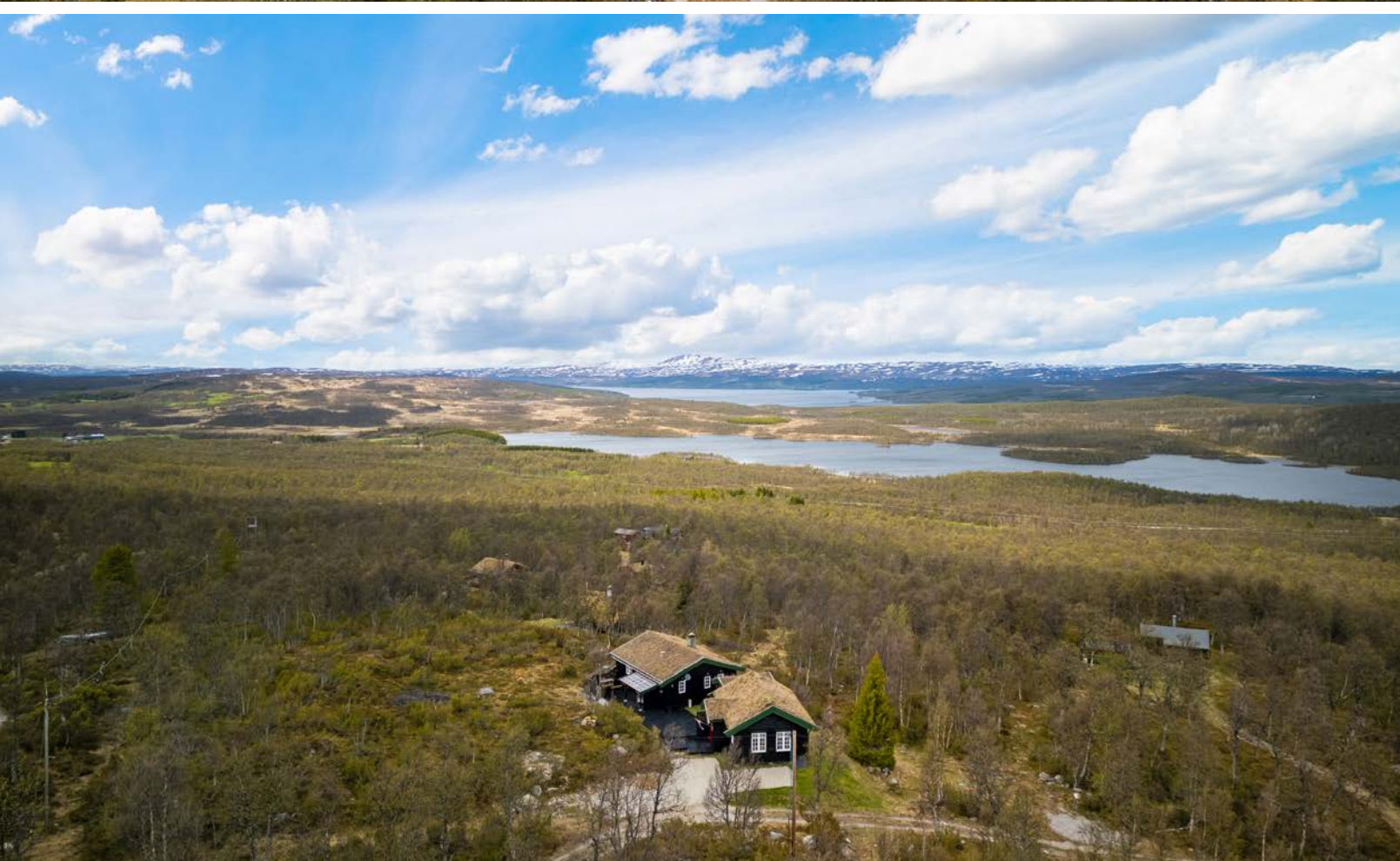


Annekset ble oppført i 2012 og inneholder følgende:
Stue, 2 soverom, wc/dusjrom og bod/teknisk rom.











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: 55 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 55 m² Hytta
BRA-e: 42 m² Anneks (33 kvm) + uthus (9 kvm)

TBA:

63 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1006.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten framstår i stor grad som en naturtomt. Det foreligger matrikkelbrev på tomta da den relativt nylig er oppmålt (var tidligere festetomt - er nå eiertomt). Matrikkelbrevet er vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Frittliggende fritidseiendom som er flott beliggende i Langen Hyttefelt ca. 20 kilometer øst for Røros sentrum. Fra eiendommen har man direkte tilgang til et meget flott turterreng sommer som vinter, og det er kort vei til snaufjellet. Gode muligheter for jakt-, fiske og friluftsliv. Det er godt med luft mellom de ulike hyttene i feltet.

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 20 min til svenskegrensa og ytterligere 10 min inn til Tänn dalen. Se tänn dalen.se for mer info om alpinmulighetene samt sykkelmuligheter etc. sommerstid.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Hytte
Hytte oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk, kun en enkel avløpsløsning ut til terreng.

Anneks

Anneks oppført i én etasje over pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags glass. Bygget har innlagt vann og kloakk.

Uthus

Uthus oppført i én etasje over punktfundamenter av tre og betongklosser. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Hytte:
BRA-i:
1. etasje:
Stue, kjøkken, 2 soverom, vindfang, vask/stellerom og bod (opprinnelig soverom).

Anneks
BRA-e:
1. etasje:
Stue, 2 soverom, wc/dusjrom og bod.

Uthus
BRA-e:
1. etasje:
Bod.

Standard

Hytte
Stue:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel over malte takåser i himling.
Vedovn og panelovn.

Kjøkken:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Laminatplater på vegg over benk. Malt panel over malte takåser i himling.
Mekanisk avtrekk på vegg ved stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

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

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

Vindfang:
Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel over malt takås i himling.

Vask/stellerom:
Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling.
Innredet med benkeskap.

Bod:
Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Sikringsskap.

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

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

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

Bad:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Panelovn. Utstyrt med veggmontert wc, servant i innredning, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Bod:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Bereder, stoppekran og sikringsskap.

Uthus
Bod:
Tregulv. Panel og uinnredet på vegger. Uinnredet himling.

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.

Vinterstid har det blitt parkert på felles parkeringsplass nede ved fylkesveien. Nå er vinterbrøyting under diskusjoin. Se punktet "andre utgifter" for nærmere info.

Energi Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Økonomi Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter
Kr 4 285

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 1.778,-
Feiing kr 470,90,-
Renovasjon kr 2.035,92,-

Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi
Kr 204 910

Formuesverdi år
2023

Andre utgifter
Det betales årlig ca 1000 kr for vedlikehold av veien fra fylkesveien og opp til hytta samt for vinterbrøyting av felles p-plass.

I "hytteforeningen" er det nå under utredning om det skal vinterbrøytes. Tidligere har det blitt parkert på felles brøytet parkeringsplass nede ved fylkesveien. For å få til vinterbrøyting er det i første omgang bestemt at veien opp til feltet skal utbedres ved at det lages to møteplasser. Videre vil det blir diskutert om det skal dannes et veilag for videre bestemmelser om vinterbrøyting og vedlikehold av veien.

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 1915 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver (de fleste heftelsene/rettightene fulgt med over fra hovedeiendommen når festeforholdet ble kjøpt ut i 2023 og har ingen relevans for eiendommen. I forbindelse med at festeforholdet ble kjøpt ut ble det tinglyst skjøte som viser at eiendommen har veirett, rett til parkering på felles p-plass og rett til bruk av felles vannposter i feltet. Skjøte er vedlagt i salgsoppgaven. Vedlagt i salgsoppgaven er også avtalen som ble tinglyst ifbm. borrowing av felles vann for flere eiendommen hvor pumpa mm. står i annekset på denne eiendommen. Konf. megler ved spørsmål).

5025/132/1915:
19.10.1895 - Dokumentnr: 900039 - Utskifting
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1925 - Dokumentnr: 900131 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1937 - Dokumentnr: 624 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1947 - Dokumentnr: 1565 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1952 - Dokumentnr: 1575 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1967 - Dokumentnr: 643 - Jordskifte Grensegangssak
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1968 - Dokumentnr: 136 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:654
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1969 - Dokumentnr: 903879 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Røros Elektrisitetsverk AS
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1976 - Dokumentnr: 5709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om terrengbehandling
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.02.2023 Arkivref. 23/04289-2

Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1915 F
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1976 - Dokumentnr: 5709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beite og gjerde
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.02.2023 Arkivref. 23/04289-2
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1915 F
08.12.1976 - Dokumentnr: 5709 - Forbud mot næringsvirksomhet
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.02.2023 Arkivref. 23/04289-2
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1915 F

08.12.1976 - Dokumentnr: 5709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.02.2023 Arkivref. 23/04289-2
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1915 F
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1976 - Dokumentnr: 5709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesanlegg
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.02.2023 Arkivref. 23/04289-2
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1915 F

07.06.1983 - Dokumentnr: 3043 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1983 - Dokumentnr: 3740 - Bestemmelse om

vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere
16.08.1984 - Dokumentnr: 3857 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:599
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere
22.09.1988 - Dokumentnr: 4361 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2008 - Dokumentnr: 250591 - Jordskifte
Sak: 1600-2000-0043 Kjelsvollen
Sak: 1600-2002-005 Brattlia
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2013 - Dokumentnr: 1071239 - Bestemmelse om vannrett
Felles vannforsyning
Gnr. 132 bnr. 167 fnr. 10/7/2/9
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1915 F
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2020 - Dokumentnr: 2182770 - Jordskifte
16-110332REN-JTDR TOVHAUGEN
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2022 - Dokumentnr: 1259893 - Festenummer
gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167 Fnr:7

Elektronisk innsendt

01.03.2023 - Dokumentnr: 219830 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1934
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1943
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 219830 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1934
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1943
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 219830 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:167
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1934
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1943
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, kun byggegodkjente tegninger. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest på tiden hytta og uthus ble oppført.

Annekset ble oppført i 2012 - der foreligger det også kun byggegodkjente tegninger. Dette tiltaket skulle vært avsluttet med ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko forbundet med manglende ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann (borret) og avløp (septikk).

Kjøkkenvasken i hytta er ikke tilkoblet septikken. Gråvann fra kjøkkenvasken går rett ut i terrenget.

Det må påregnes utgifter til tømningen av septikken. Ved normal hyttebruk er det påregnelig med tømning ca hvert tredje år. Ca kr 2.000,- pr tømning.

Det er borret etter vann sammen med fire (tre av dem er tinglyst mens den fjerde har kommet til senere) naboeiendommer. Trykktank og pumpe står i boden i annekset på denne eiendommen. Det er tinglyst en avtale som sier noe om rettigheter og plikter. Den ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er egen strømmåler til vannanlegget slik at den fakturaen deles på alle som er tilkoblet vann samt egen alarm som det også deles på. Pr bruker kostet det sist kr 1.250,- i strøm og kr 283,- for alarmen i fjor.

Regulerings- og arealplaner

Hytta ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

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 o-pplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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
1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
49 750 (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))

51 100 (Omkostninger totalt)
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (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 51 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8 % av kjøpesum 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,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

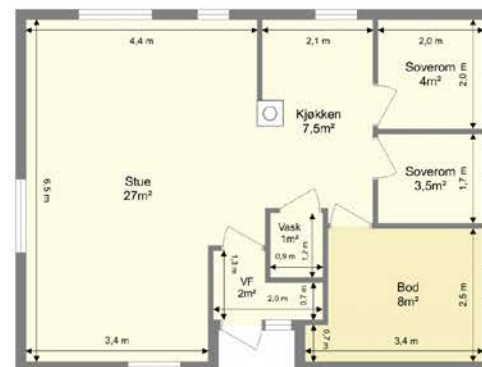
Ansvarlig megler
Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato
19.06.2025

7375 Røros - Kromgruvveien 94

Hytte, 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 - Kromgruvveien 94

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.

7375 Røros - Kromgruvveien 94

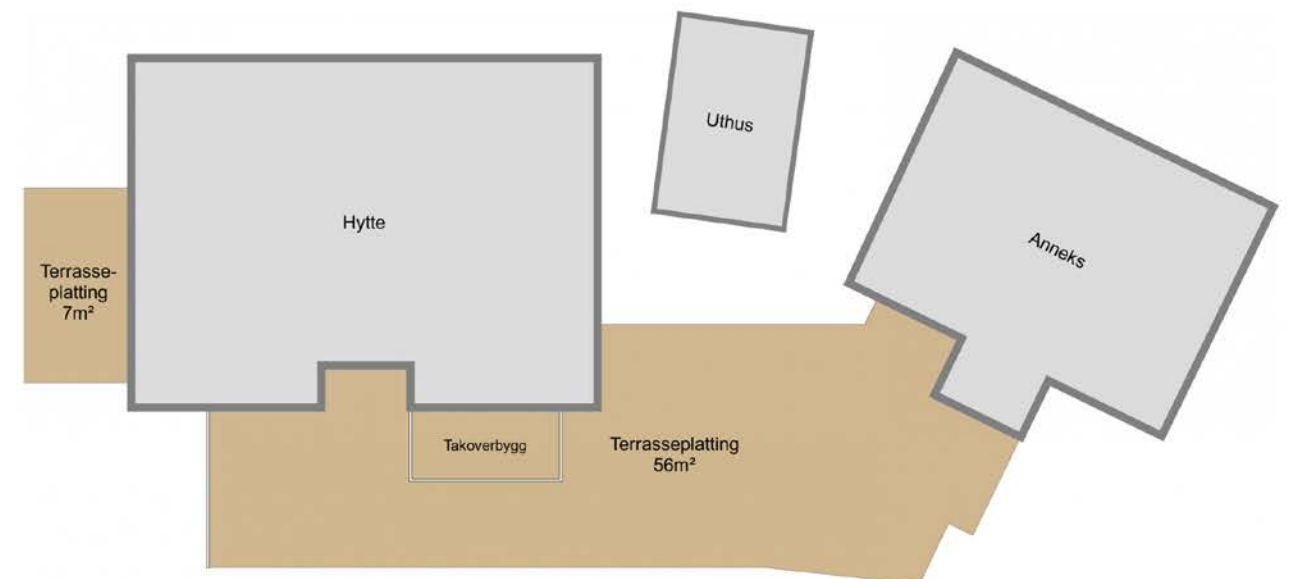
Uthus, 1. Etasje



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 - Kromgruvveien 94

Oversikt m/terrasser



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250026

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Oddrun Alice Sommervold

Kjell Sommervold

Gateadresse

Kromgruvveien 94

Poststed

Postnr

RØROS

7375

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

32

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If forsikring

Polise/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

Document reference: 1705250026

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad laget i anneks ifbm. oppføring av det i 2012. Jeg som eier gjorde rørarbeidet (er rørlegger). Ren Røros gjorde el-arbeidet.

Arbeid utført av

Setsaas AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble etablert den gang i 2012 som et "hyttebad". Rommet er ikke et fullstendig våtrom. Det ligger sluk under dusjkabinettet som igjen går ut i septikktanken.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Setsaas AS sto for alt av papirarbeid.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Borret etter vann samt gravd i septikk i 2012. Båsum boring sto for vannboring. Septikk gravd ned av grunneier samt laget infiltrasjonsgrøft.

Arbeid utført av

Se under.

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 skjeggkre 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, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn strøm ca år 2005 i hytta. Mens annekset fikk strøm når det ble satt opp i 2012.

Arbeid utført av

Røros E-verk(Ren Røros)

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

Initialer selger: OAS, KS

2

41

Document reference: 1705250026

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

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

Beskrivelse

Kjøpt ut tidligere festekontrakt sånn at det i dag er selveid tomt.

Document reference: 1705250026

Tilleggskommentar

Vinterbrøyting er under utredning av "hytteforeningen". I første omgang er det bestemt at det skal lages to møteplasser langs Kromgruvveien. Videre vil det bli diskutert om det skal opprettes et veilag for videre bestemmelser om vinterbrøyting/vedlikehold av veien.

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: 1705250026

Initialer selger: OAS, KS

3

42

Initialer selger: OAS, KS

4

43

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddrun Sommervold	0a97580542f89430d4be6f52c08faf60fc91dd78	30.05.2025 11:05:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Sommervold	6ee8cbb1d53c04e43c7ae6b1533a51e8de31d8c3	30.05.2025 11:06:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250026

- 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/developer>

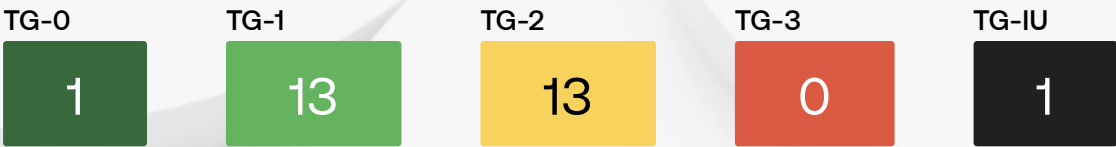
Kromgruvveien 94 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1978
BRA: 55 m²
BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32259
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

Drenering: Hytte

Oppsummering

Det er naturtomt rundt hytta. Terrenget er til dels flatt og/eller har dårlig fall ut, med unntak av baksiden som har godt fall ut.

- Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurdering er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren (i dette tilfellet terrengforhold).
- Det er delvis flatt terreng rundt bygningen. 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.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

Krypkjeller: Hytte

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 17,5 vektprosent. Dette fuktnivået øker risikoen for muggvekst.
- Kontrollen er begrenset til en inspeksjon fra luken. Dette er på grunn av lagrede gjenstander ved åpningen. Det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Utvendig terreng er delvis flatt mot krypkjelleren.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Kjelleren vurderes godt ventilert.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler ved befaringen. 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. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere inspeksjon anbefales.
- Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

Balkong, terrasse, platting: Stor platting

Oppsummering

- Det er en skjevhet i gulvet ved ytterhjørnet på hytta, mot annekset. Det er ikke tegn på vesentlig svikt, men skjevheten er godt merkbar.
- En del gulvbord fra byggeår har sprekker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Balkong, terrasse, platting: Liten platting

Anbefalte tiltak

- Skjevheter anbefales utbedret.
- Det kan være behov for utskiftinger av enkelte gulvbord.

Yttervegger: Hytte

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

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 bygget 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.

Renner og nedløp: Hytte + anneks

Oppsummering

- Det er ikke etablert raftbeslag ved takfoten på hytta, og pappen henger ikke tilstrekkelig utfor taktroen. Dette kan medføre at det blir en ekstra fuktbelastning i nederste taktribord. I dag er det ikke registrert skader, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Takrenne av tre på baksiden av hytta har en sprekk, og det er registrert lekkasje.
- På annekset blir det registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere raftbeslag, slik at man unngår å risikere en unødvendig fuktpåkjenning i nedre del av taktro.
- Takrenne med sprekk bør skiftes ut eller utbedres.
- Nedløp/renner på anneks er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Taktekking: Hytte

Oppsummering

- Det er vanskelig å få kontrollert tekking inn mot pipe og luftehatt på grunn av torven. Innvendig inspeksjon viser ingen unormale forhold.
- Papptekkingen under torv og torvpplast er fra byggeår og har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder på papptekkingen.

Utstyr på tak: Hytte

Anbefalte tiltak

-Når tekking 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.

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen takstige til pipe på hyttetaket.

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.

Etasjeskille og gulv på grunn: Hytte

Oppsummering

-Det bemerkes litt knirk i gulv enkelte steder i hytta, men ikke av vesentlig betydning. Noe knirk er påregnelig på bygg av denne alderen.
-Fuktmåling i krypkjeller viser verdier over grensen for utvikling av mugg oppunder bjelkelaget. Kontrollen av bjelkelag i krypkjeller er noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander ved luken.

TG 2 på grunn av noe fukt oppunder gulvkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser av hele bjelkelaget anbefales. Det er påregnelig å etablere en fuktsperre på bakken i kryprommet for å få ned fuktnivået i rommet.

Ildsted/Skorstein: Hytte

Oppsummering

-Over tak er det sprekkdannelser i pipa. Sprekkene fremstår ikke med behov for umiddelbart tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet.'

TG 2 som følge av sprekker.

Anbefalte tiltak

-Gjenpusning av sprekker i pipemur over tak anbefales for å påvise om det er bevegelser over tid, eller om det er stabilt.

Kjøkken: Hytte

Oppsummering av avtrekk

-For optimal avtrekk fra kokesone er det anbefalt med avtrekksvifte direkte over stekesonen.

TG 2 på grunn av at avtrekksvifte ikke er etablert direkte over kokesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Avtrekksvifte over kokesonen anbefales etablert for å lukke avviket. Det er ikke opplyst om unormal funksjon ved dagens løsning.

Elektrisk: Hytte

Oppsummering

-Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med innlegging av strøm i hytta.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført i bygget fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.

Øvrig: WC/dusjrom (hyttebad)

Oppsummering

-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
-Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens krav.
-Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Loftsrom over vask/stellerom i hytte

Oppsummering

-Over stellerom i hytta er konstruksjonen lukket uten inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til loftsrommet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Hytte:
-Det er ingen ferdigattest på hytta, men dette er heller ikke krav på bygg oppført før 01-01-1998.

Anneks:
-Det foreligger ikke ferdigattest. Annekset er byggemeldt etter 01-01-1998 og ferdigattest skal foreligge.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 12.6.2025	Rapportdato 17.6.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Oddrun Alice Sommervold	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Kjell Sommervold	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



TAKST-
FORUM

TRØNDELAG

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:
-Det er foretatt tilstandsvurdering av hytte og anneks, da byggene har til dels delte bruksfunksjoner, hvor hytta er hovedbygget.
-Loftsrom over vask/stellerom i hytta er innebygd uten mulighet for kontroll. Ikke inspisert her.
-Krypkjeller er kun begrenset kontrollert på grunn av lagrede gjenstander ved luken.

Informasjon om boligen

Adresse:	Kromgruvveien 94, 7375 Røros					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	1915	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Hytte					

Generell beskrivelse av boligen:
Hytte oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk, kun en enkel avløpsløsning ut til terreng.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Det ble lagt inn strøm i hytta.	Nei
2010	Det ble skiftet vinduer og ytterdør i hytta.	Nei
2012	Det ble lagt torv over opprinnelig tekking på hytta. Renner og nedløp ble lagt nye. Terrassen ble utvidet mot annekset. Kjøkkenet ble oppgradert.	Nei
2012	Annekset ble oppført, og medhørende strøm, vann og kloakk ble lagt inn i bygget. Det er fremlagt dokumentasjon på strøm, vann og kloakk.	Ja
2017	Det ble satt inn ny vedovn i hytta.	Nei

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)
Hytte	55	55	0	0	63
Anneks	33	0	33	0	0
Uthus	9	0	9	0	0
Totalt m²	97	55	42	0	63

Bygning: Hytte

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	63
Totalt m²	55	55	0	0	63

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	47	8	BRA-i: Stue, kjøkken, 2 soverom, vindfang, vask/stellerom.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	55	47	8		

Bygning: Anneks

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	33	0	33	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	31	2	BRA-e: Stue, 2 soverom, wc/dusjrom.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	33	31	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		BRA-e: Bod.
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

-Den store terrasseplatingen er litt vanskelig å måle opp nøyaktig på grunn av mye vinkler. Totalt TBA (åpent areal) må anses som et ca. mål.

-Rombeskrivelser er definert etter dagens bruk av rommene, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus.

TBA (åpent areal):

-Stor platting: ca. 56m².

-Liten platting: 7m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Hytte

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er naturtomt rundt hytta. Terrenget er til dels flatt og/eller har dårlig fall ut, med unntak av baksiden som har godt fall ut.	
-Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurdering er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren (i dette tilfellet terrengforhold). -Det er delvis flatt terreng rundt bygningen. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.	

6.2 Drenering: Anneks

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-0
Det er naturtomt rundt annekset, med godt fall ut.	
-Det er godt fall ut. TG 0 er satt med bakgrunn i terrengforhold.	

6.3 Grunnmur og fundament: Hytte + anneks

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Det er ringmur av betong på hytta. Annekset står på pilarer av søyleblokk (åpent under).	
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?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
-Grunnmur på hytta er delvis tildekt av platting på fremsiden. Det er ikke foretatt full kontroll innvendig i krypkjeller på hytta. -Synlige deler av grunnmur/fundament på hytte og anneks fremstår uten unormale forhold.	

6.4 Krypkjeller: Hytte



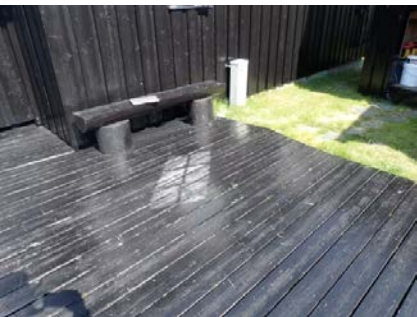
Oversiktsbilde.

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under hytta, med adkomstluke i utvendig grunnmur på baksiden.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 17,5 vektprosent. Dette fuktnivået øker risikoen for muggvekst.	
Oppsummering av krypkjeller	
TG-2	
-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. -Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 17,5 vektprosent. Dette fuktnivået øker risikoen for muggvekst. -Kontrollen er begrenset til en inspeksjon fra luken. Dette er på grunn av lagrede gjenstander ved åpningen. Det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Utvendig terreng er delvis flatt mot krypkjelleren.	
TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.	
-Kjelleren vurderes godt ventilert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler ved befaringen. 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. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere inspeksjon anbefales.
- Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Stor platting



Skjevheten foreligger i dette området, ved hjørnet på veggen og ut til kanten.



Noe sprekker i eldre bord.

Type	Platting
Det er oppført en terrasseplatting i impregneret trevirke langs hytta og mot annekset. Det er legger av behandlet tre. Over deler av plattingen ved hytta er det et overbygd tak av tre, med plastplater som tekking.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-I 2012 ble plattingen utvidet mot annekset. Resterende platting er fra opprinnelig byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
-Det er en skjevhet i gulvet ved ytterhjørnet på hytta, mot annekset. Det er ikke tegn på vesentlig svikt, men skjevheten er godt merkbar. -En del gulvbord fra byggeår har sprekker.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter anbefales utbedret. -Det kan være behov for utskiftinger av enkelte gulvbord.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Liten platting



Skjevheten foreligger ut mot dette hjørnet.

Type	Platting
Det er etablert en terrasseplatting av impregnert tre på gavlvegg mot nordvest.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Av nyere dato. Ikke opplyst om oppføringsår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
-Det er en skjevhet i gulvet ut mot vannposten.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å rette opp skjevheten.	

6.7 Vinduer og dører: Hytte + anneks

Beskrivelse	
Hytte: -Malte/lakkerte vinduer med 2-lags glass. -Malt ytterdør. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Anneks: -Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt ytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer og ytterdør i hytta ble skiftet i 2010. -Annekset ble oppført 2012, og vinduer/dører er fra oppføringsåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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	
-2 innerdører i hytte, samt 2 innerdører i anneks tar litt i karm og bør justeres. Ingen unormale forhold er registrert utover dette.	

6.8 Yttervegger: Hytte



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke utført tiltak utover normalt vedlikehold.	
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.	
TG 2 som følge av dette.	
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 bygget 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.	

6.9 Yttervegger: Anneks

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har stående og liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke utført tiltak utover normalt vedlikehold. -Annekset ble oppført 2012, og vegger/kledning er fra oppføringsåret.	
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

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hytte + anneks

Oppsummering av yttervegger	TG-1
-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hytta har åpen skråhimling. Konstruksjonen er oppført av et sperretak over langsgående takåser av rundtømmer. Annekset har åpen skråhimling. Konstruksjonen er oppført av et sperretak over langsgående mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftsrom over vask/stellerom i hytte

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
-Over stellerom i hytta er konstruksjonen lukket uten inspeksjonsmulighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til loftsrommet.	

6.12 Renner og nedløp: Hytte + anneks



Sprekk i takrenne på hytte.



Nedløpsrør på anneks med buling/skade mot vegg.

6.13 Takkonstruksjon: Hytte + anneks

Type	Tre, Metall
Hytta har takrenner av tre med nedløp i kjetting. Annekset har renner og nedløp utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble lagt nye renner og nedløp på hytta ved omlegging til torvtak i 2012.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det er ikke etablert raftbeslag ved takfoten på hytta, og pappen henger ikke tilstrekkelig utfor taktroen. Dette kan medføre at det blir en ekstra fuktbelastning i nederste taktribord. I dag er det ikke registrert skader, men det gjøres oppmerksom på forholdet. -Takrenne av tre på baksiden av hytta har en sprekk, og det er registrert lekkasje. -På annekset blir det registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere raftbeslag, slik at man unngår å risikere en nødvendig fuktpåkjenning i nedre del av taktro. -Takrenne med sprekk bør skiftes ut eller utbedres. -Nedløp/renner på anneks er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

Takkonstruksjon	Salttak
Hytta har konstruksjon av et sperretak over langsgående takåser av rundtømmer. Det er luftespalter ved raft. Annekset har konstruksjon av et sperretak over langsgående mønedrager. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.14 Taktekking: Hytte

Type tekking	Torv
Hytta har tekking av papp med overliggende torv og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble lagt torv og torvplast over opprinnelig tekking av pappshingel fra byggeår i 2012.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det er vanskelig å få kontrollert tekking inn mot pipe og luftehatt på grunn av torven. Innvendig inspeksjon viser ingen unormale forhold. -Papptekkingen under torv og torvplast er fra byggeår og har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.	
TG 2 på grunn av alder på papptekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Når tekking 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.	

6.15 Taktekking: Anneks

Type tekking	Torv
Annekset har tekking av papp med overliggende torv og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Annekset ble oppført 2012, og tekking er fra oppføringsåret.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.16 Utstyr på tak: Hytte

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 til pipe på hyttetaket.	
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.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: Hytte



Type	Trebjelkelag
Hytta har gulv av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue, kjøkken og bod uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Det bemerkes litt knirk i gulv enkelte steder i hytta, men ikke av vesentlig betydning. Noe knirk er påregnelig på bygg av denne alderen. -Fuktmåling i krypkjeller viser verdier over grensen for utvikling av mugg oppunder bjelkelaget. Kontrollen av bjelkelag i krypkjeller er noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander ved luken.	
TG 2 på grunn av noe fukt oppunder gulvkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av hele bjelkelaget anbefales. Det er påregnelig å etablere en fuktsperre på bakken i kryprommet for å få ned fuktnivået i rommet.	

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn: Anneks

Type	Trebjelkelag
Annekset har gulv av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Ildsted/Skorstein: Hytte



Type pipe	Element
Det er en elementpipe i hytta. Sotluke er plassert mot kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn mellom stue og kjøkken. Montert ny i 2017.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Over tak er det sprekkdannelser i pipa. Sprekkene fremstår ikke med behov for umiddelbart tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	
TG 2 som følge av sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Gjenpussing av sprekker i pipemur over tak anbefales for å påvise om det er bevegelser over tid, eller om det er stabilt.	

6.20 Kjøkken: Hytte

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
Det er en innredning fra 2012 i hytta. Innredningen har fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann i hytta, men det er et enkelt avløpsrør av plast ført ut til terreng.	

Avtrekk	Mekanisk
Det er en mekanisk avtrekksvifte ved stekesonen, ut på veggen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-For optimal avtrekk fra kokesone er det anbefalt med avtrekksvifte direkte over stekesonen.	
TG 2 på grunn av at avtrekksvifte ikke er etablert direkte over kokesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Avtrekksvifte over kokesonen anbefales etablert for å lukke avviket. Det er ikke opplyst om unormal funksjon ved dagens løsning.	

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Hytte: -Noe endret romløsning ut fra byggemeldte tegninger. Dagens bod foreligger ikke på tegninger. Etablering av boden er en endring fra hoveddel til tilleggsdel. -Dagens vinduer stemmer til dels ikke med fasadetegningene.	
Anneks: -Dagens bod foreligger ikke på tegninger. Etablering av boden er en endring fra hoveddel til tilleggsdel.	
Uthus: -Det foreligger ingen tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Hytte: -Det er ingen ferdigattest på hytta, men dette er heller ikke krav på bygg oppført før 01-01-1998.	
Anneks: -Det foreligger ikke ferdigattest. Annekset er byggemeldt etter 01-01-1998 og ferdigattest skal foreligge.	
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. -Røykvarsleren er ikke plassert på egnet sted. Bør plasseres oppunder taket.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.22 Avløpsrør: Hytte + anneks

Type avløpsrør	Plast
Det er enkelt opplegg med rør av plast ut på terreng fra hytta. Annekset har innlagt kloakk. Det er septiktank i tilknytning til dette.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble innlagt avløp i annekset, samt septiktank ved oppføring av bygget i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Luftingen er etablert utvendig ved annekset. -Det registreres ingen unormale forhold rundt avløpsrørene. Utslippstillatelse er fremvist.	

6.23 Vannledninger: Anneks

Type anlegg	Kobber
Det er kun lagt inn vann i annekset. Stoppekran er plassert i boden i annekset. Det er også stoppekraner for 4 andre hytter i boden. Privat vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble innlagt vann i annekset ved oppføring av bygget i 2012.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
-Det er litt irring på vannrør i boden i annekset, men ikke av omfattende grad. Dette skjer vanligvis på grunn av tidvis kondensering på rørene. Ingen andre unormale forhold registreres.	

6.24 Elektrisk: Hytte

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden. Det er åpent anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Strømmen ble lagt inn i 2005, og anlegget i bygget ble installert samme år.	
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 utilstrekkelig 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
-Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med innlegging av strøm i hytta. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført i bygget fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.	

6.25 Elektrisk: Anneks

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden. Det er skjult anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt strøm i forbindelse med oppføring av bygget i 2012. Utført av Røros E-verk. Samsvarserklæring er datert 03-10-2012.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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-1
-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.26 Varmtvannsbereder: Anneks

Plassering bereder	
Bod i anneks	
Fundament	
Plassert på hylle	
Årstall	
2012	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 116 liter plassert på hylle i bod i annekset. Berederen har lekkasjesikring med slange ført til avløp fra trykkventil. -Det registreres ingen unormale forhold.	

6.27 Ventilasjon: Hytte + anneks

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering med spalteventiler i vindu i både hytte og anneks.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.28 Øvrig: WC/dusjrom (hyttebad)



Beskrivelse

Dusjrom med toalett. Det er tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med veggmontert klosett, dusjkabinett og servant i innredning. Ventilert med mekanisk avtrekk. Avløp er ført ut til septiktank.

Oppsummering av øvrigTG-2

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens krav.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

6.29 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks fra 2012 oppført i én etasje over pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags glass. Bygget har innlagt vann og kloakk.

6.30 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over punktfundamenter av tre og betongklosser. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.31 Støttemur

TilgjengelighetIkke relevant

6.32 Rom under terreng

TilgjengelighetIkke relevant

6.33 Toalettrom

TilgjengelighetIkke relevant

6.34 Trapp

TilgjengelighetIkke relevant

6.35 Vannbåren varme

TilgjengelighetIkke relevant

6.36 Varmesentral

TilgjengelighetIkke relevant

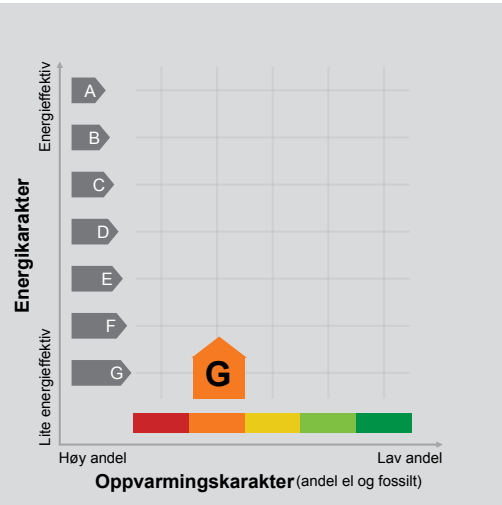
6.37 Våtrom

TilgjengelighetIkke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Kromgruvveien 94
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1915
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184170590
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136451
Dato	17.06.2025



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 6 692 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 705 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av panelovner

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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
Byggear	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

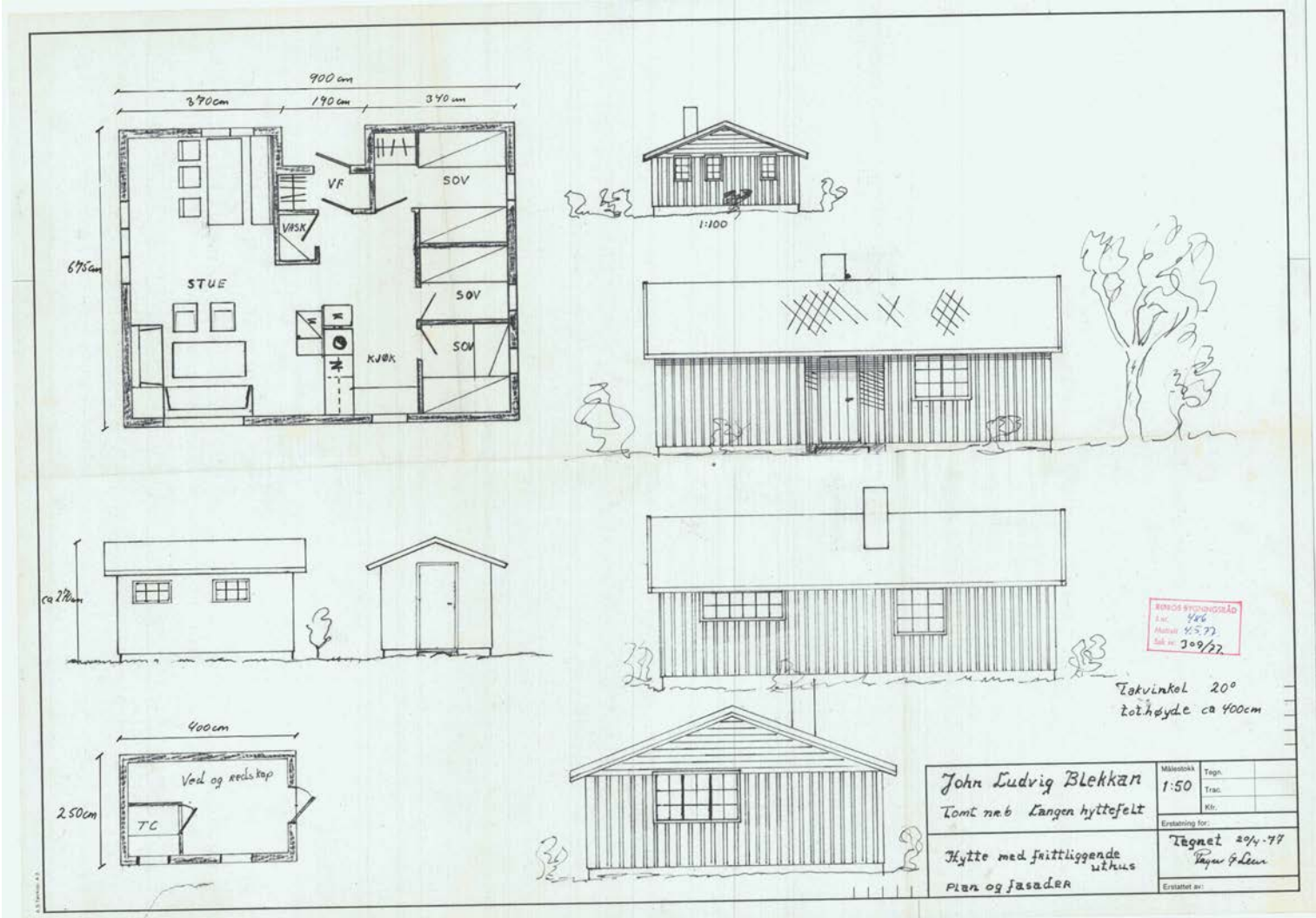
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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.

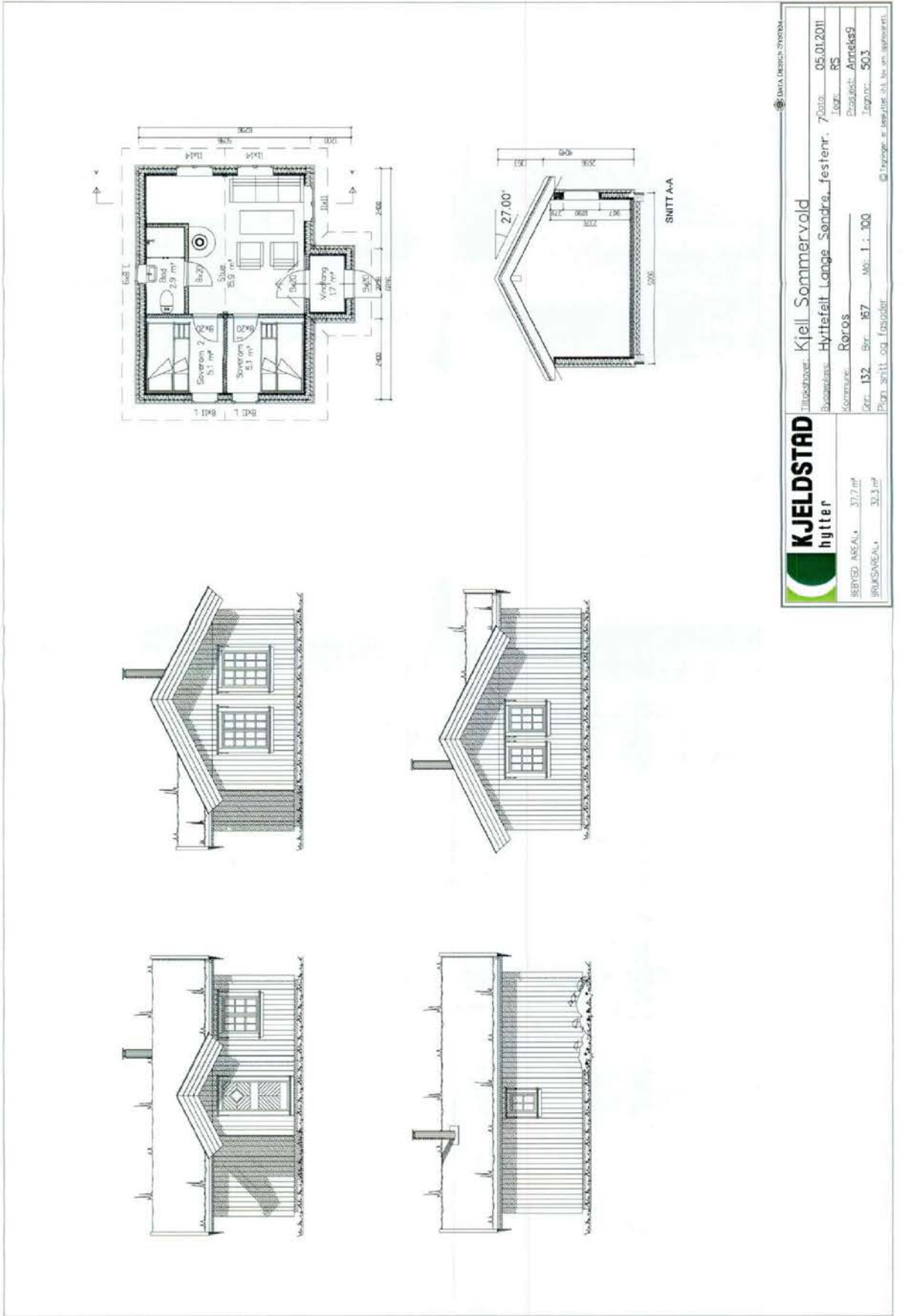
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.



1-2





Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 02.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	132	Bnr:	1915	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kromgruvveien 94, 7375 RØROS						

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



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

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1915	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kromgruvveien 94, 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	1 778,00 kr
Feiing	470,90 kr
Renovasjon	2 035,92 kr
Sum	4 284,82 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	444500 0/00	4.00	1/1	0 %	1 778,00 kr	889,00 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pipe	443.20	1/1	0 %	443,20 kr	221,60 kr
Hytterenovasjon	1 pr.år	2239.50	1/1	0 %	2 239,50 kr	1 119,75 kr
				Sum	4 460,70 kr	2 230,35 kr

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

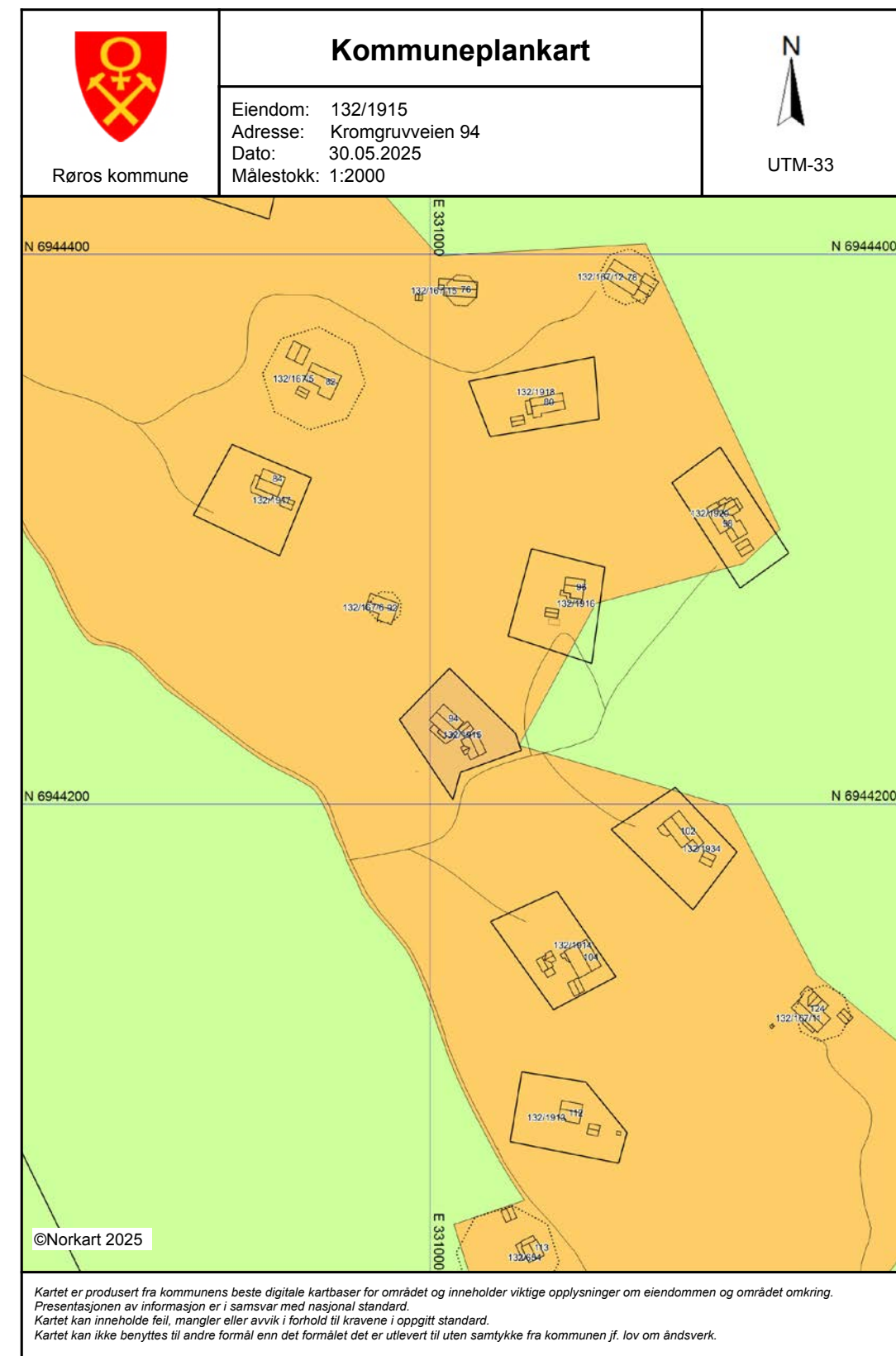
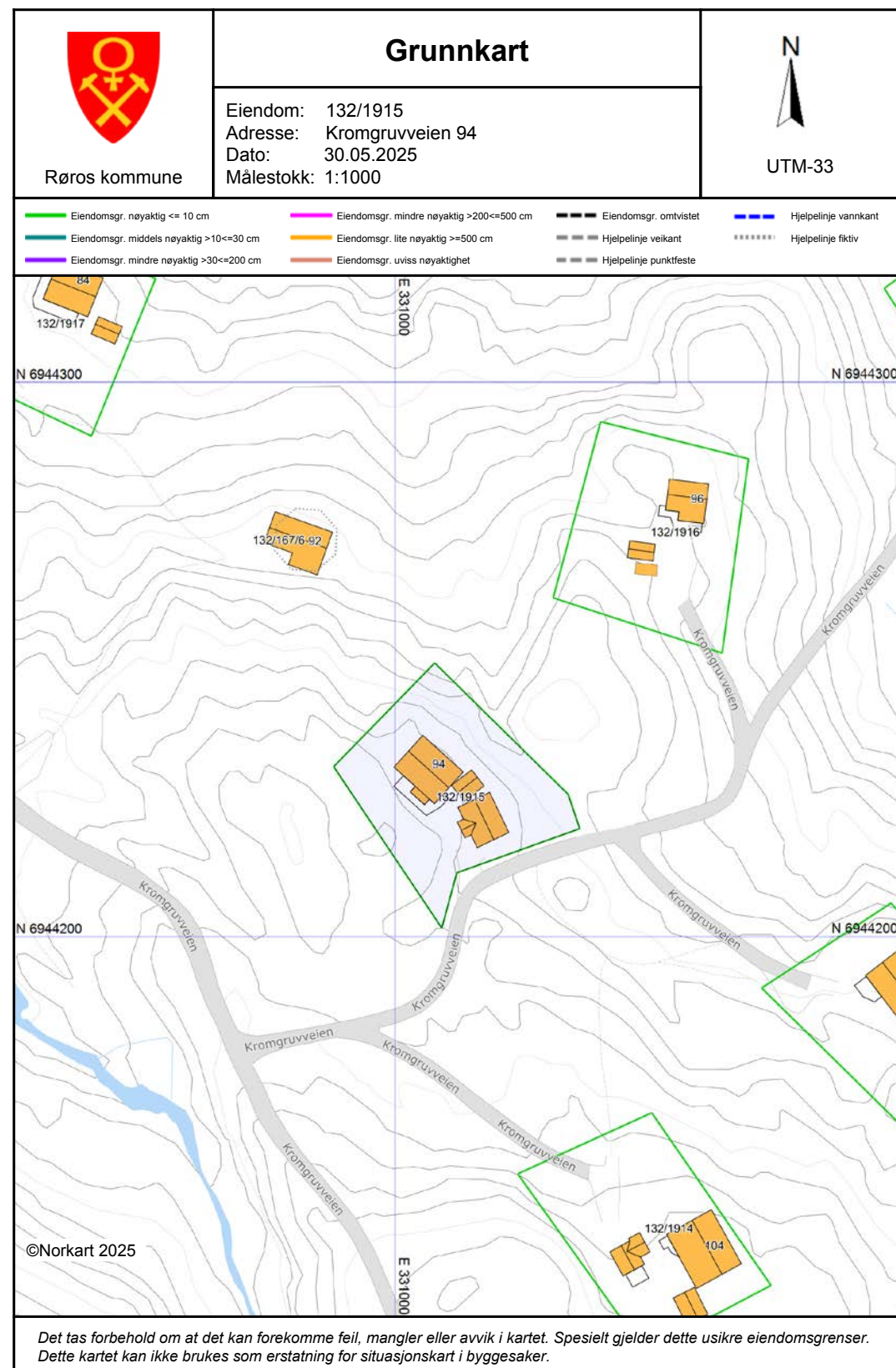
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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.

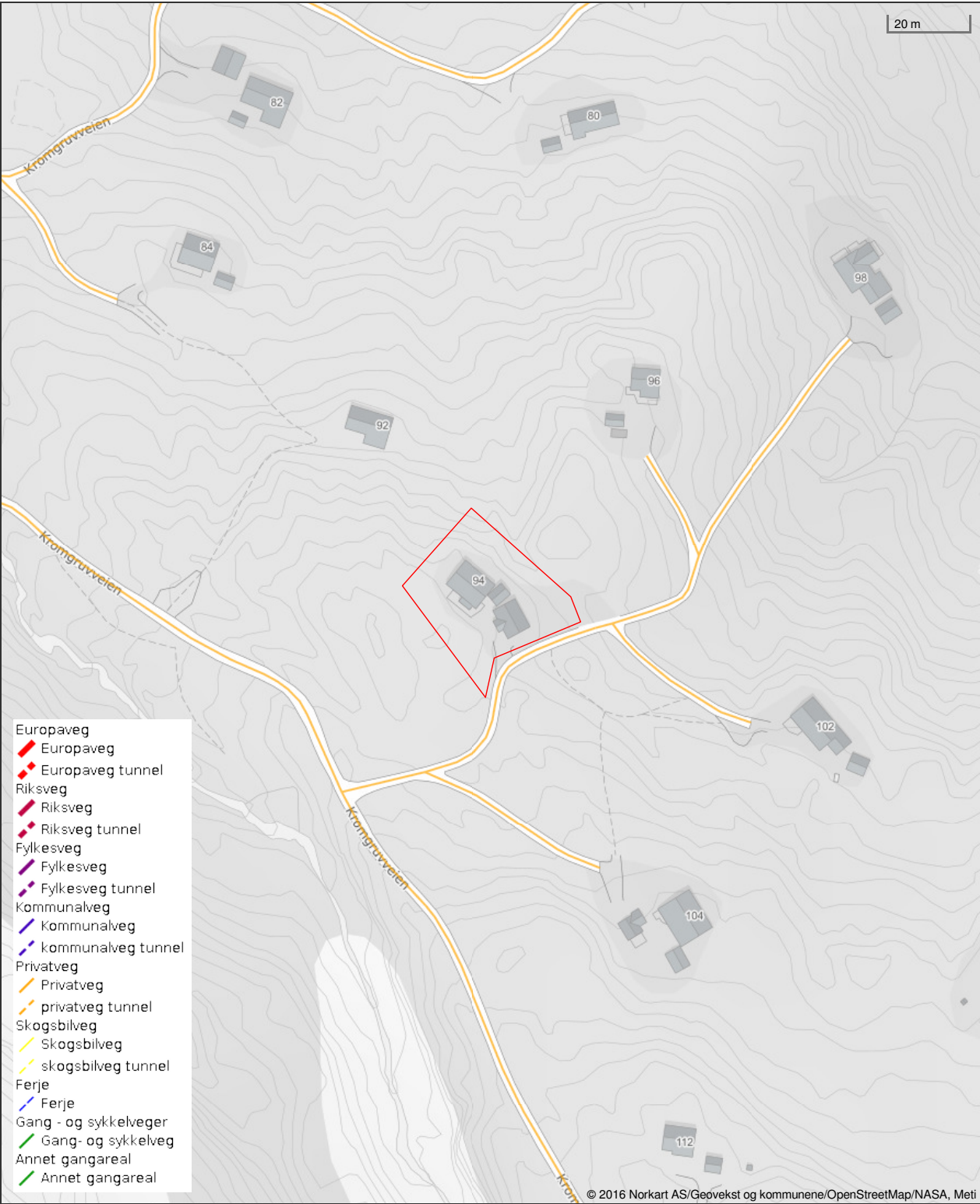
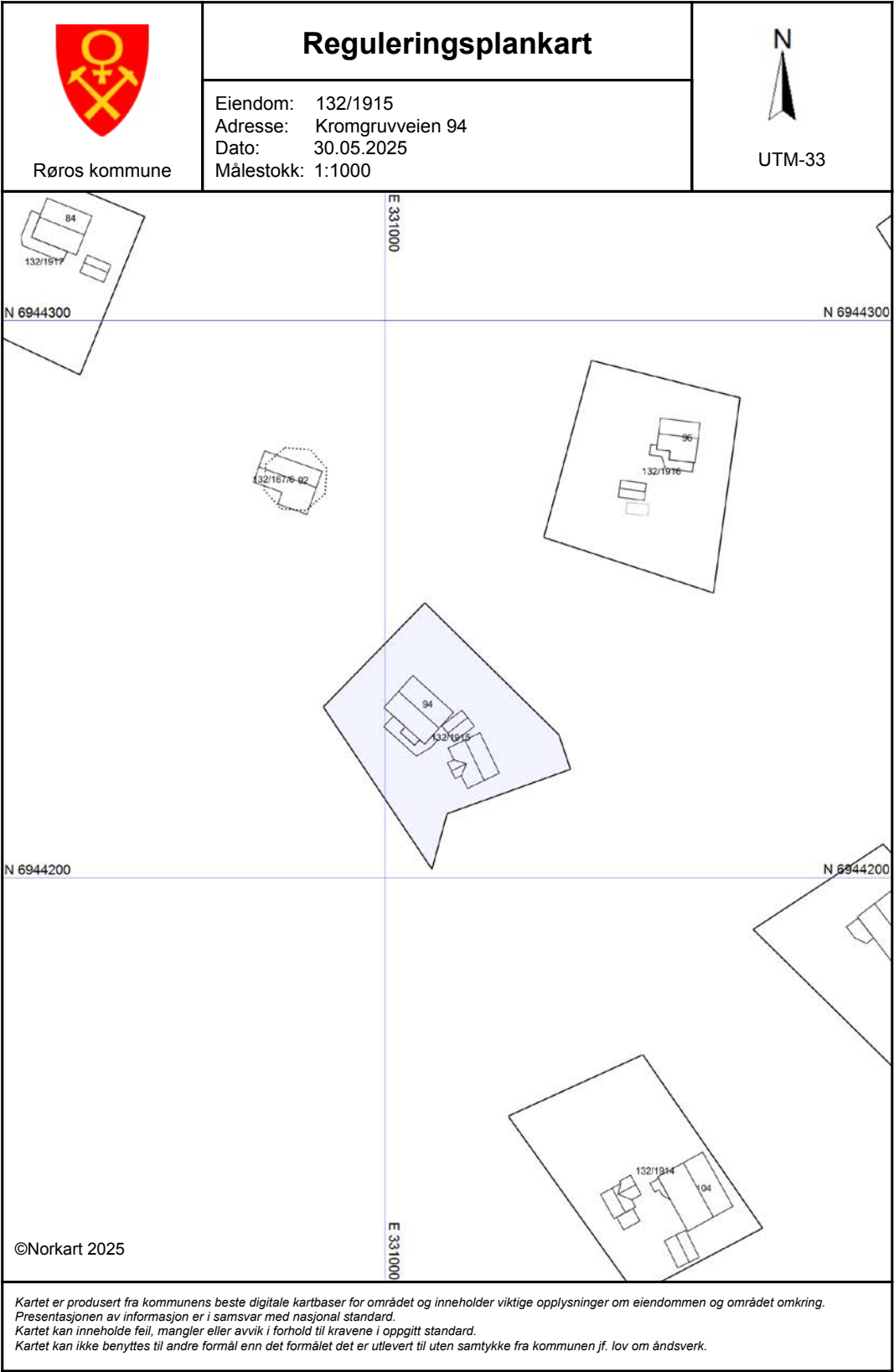
FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





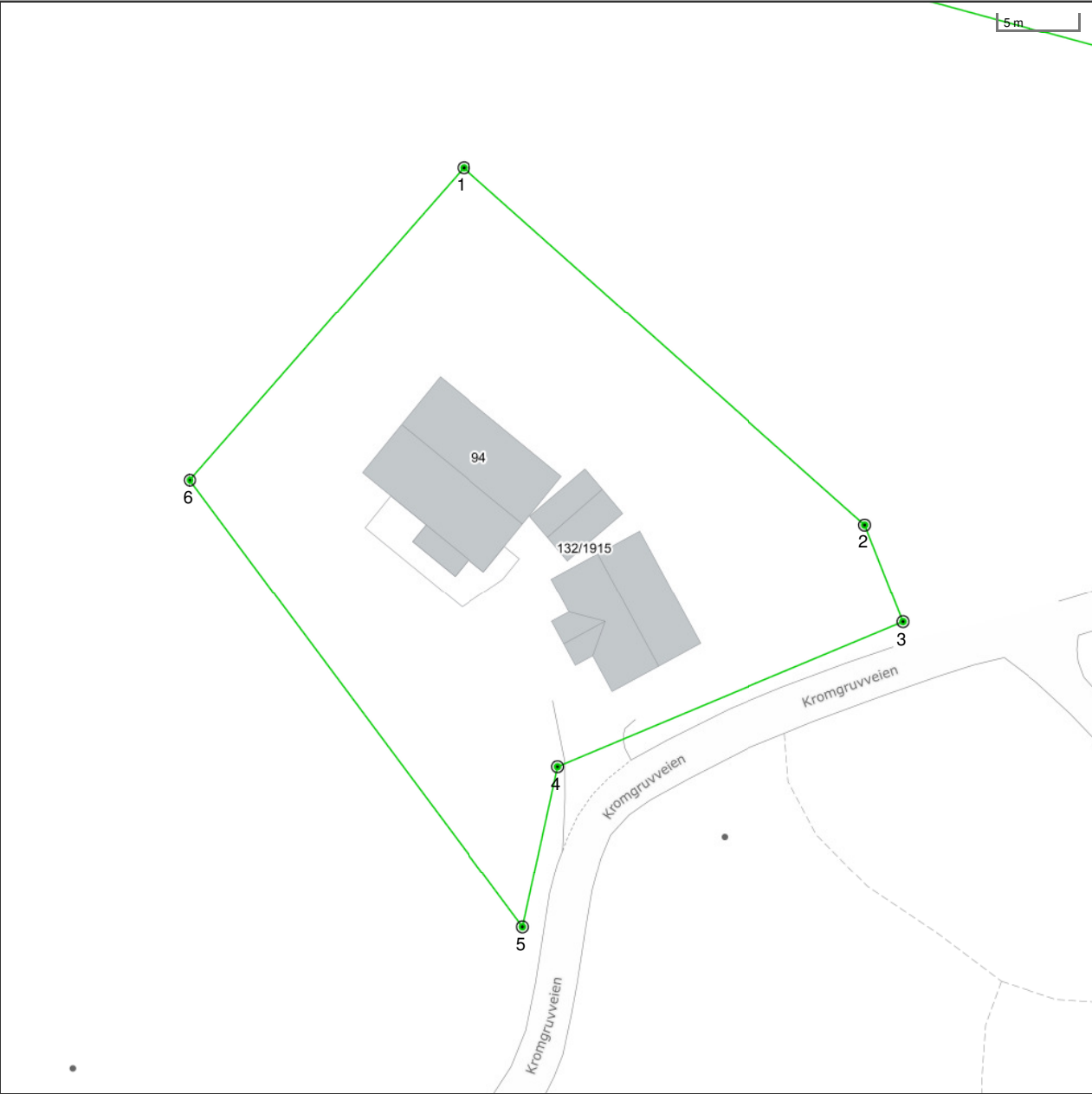
Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1915//



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.

Eiendomskart for eiendom 5025 - 132/1915//

Utskriftsdato: 30.05.2025



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 006,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6942839,82	Øst	639091,54
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6942858,155457	639090,739441	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			26,14	
2	6942836,797347	639116,92026	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,79	
3	6942830,808517	639119,581863	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			6,55	
4	6942820,796021	639098,240586	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,57	
5	6942810,618019	639096,459411	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,33	
6	6942837,823067	639074,317894	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			35,08	

Skjøte ¹⁾	
Innsenders navn Kjell Sommervold Adresse Liaasen 40 Postnr. Poststed 7550 Hommelvik (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 290752 [redacted]	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 219830 Tinglyst: 01.03.2023 STATENS KARTVERK
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken	
1. Eiendommen(e)²⁾	
Kommunenr. Kommunens navn 5025 Røros Kommune	Gnr. Bnr. Fester. Seksjonsnr. Ideell andel 132 1915
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis ☐ Nei ☐ Ja Størrelse ideell andel Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet	
2. Kjøpesum	
kr 120 000,- Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾ Tomtefesteloven 37. 40% av ratemot 300.000,- kr 120 000,-	
4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn Ideell andel 070562 [redacted] Sissel Mari Langer Lien	
5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel 290752 [redacted] Kjell Sommervold ☒ Ja ☐ Nei 160253 [redacted] Oddrun Alice Sommervold ☒ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Begjæring om at faste kontrakten slutes i sin helhet. Vedlegg: Nye avtaler til tinglysing.	
Dato Utstederens underskrift 21/12-22 Sissel Marie Langer Lien	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
31/12	Hommelvik
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Kjell Sommervold Oddrun Alice Sommervold	KJELL SOMMERVOLD ODDRUN ALICE SOMMERVOLD
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
21/12-22	Røros
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Sissel Marie Langen Lien	SISSEL MARIE LANGEN LIEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
24/12-22	Johanne Lien
Gjenta med blokkbokstaver	
Johanne Lien	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Edel Margrethe Jæst	EDEL-MARGRETHE JÆST
Adresse	
Bukkvollvn. 143 7372 GLAMOS	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Frída Buseth Eggen	FRIDA BUSETH EGGEN
Adresse	
Markstugata 7, 7374 Røiås	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
21/12-22	Sissel Marie Langen Lien
GA-5400 B	Skjøte

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvare salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift

21/12-22 Sissel Marie Langer dør

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/219830/200

Uthentet 2025-05-30 11:34

Side 4 av 7

Røros 14/2-2023

Vedlegg til skjøte; Oddrun Alice og Kjell Sommervold gnr 132 bnr 1915 i Røros Kommune 5025

Vedlegg til pkt 6 i skjøte:

Begjæring om at festekontrakt dokument nr 5709, dato 8/12-1976 slettes men ber om at pkt 8, 9, 10 og 16 skal bestå.

Sissel Marie Langer dør

gnr 132 bnr 167

Kjell Sommervold

Oddrun Alice Sommervold

88

89

Røros 14/2-2023

Særskilte avtaler ved fradeling hytte tomter Seterlia

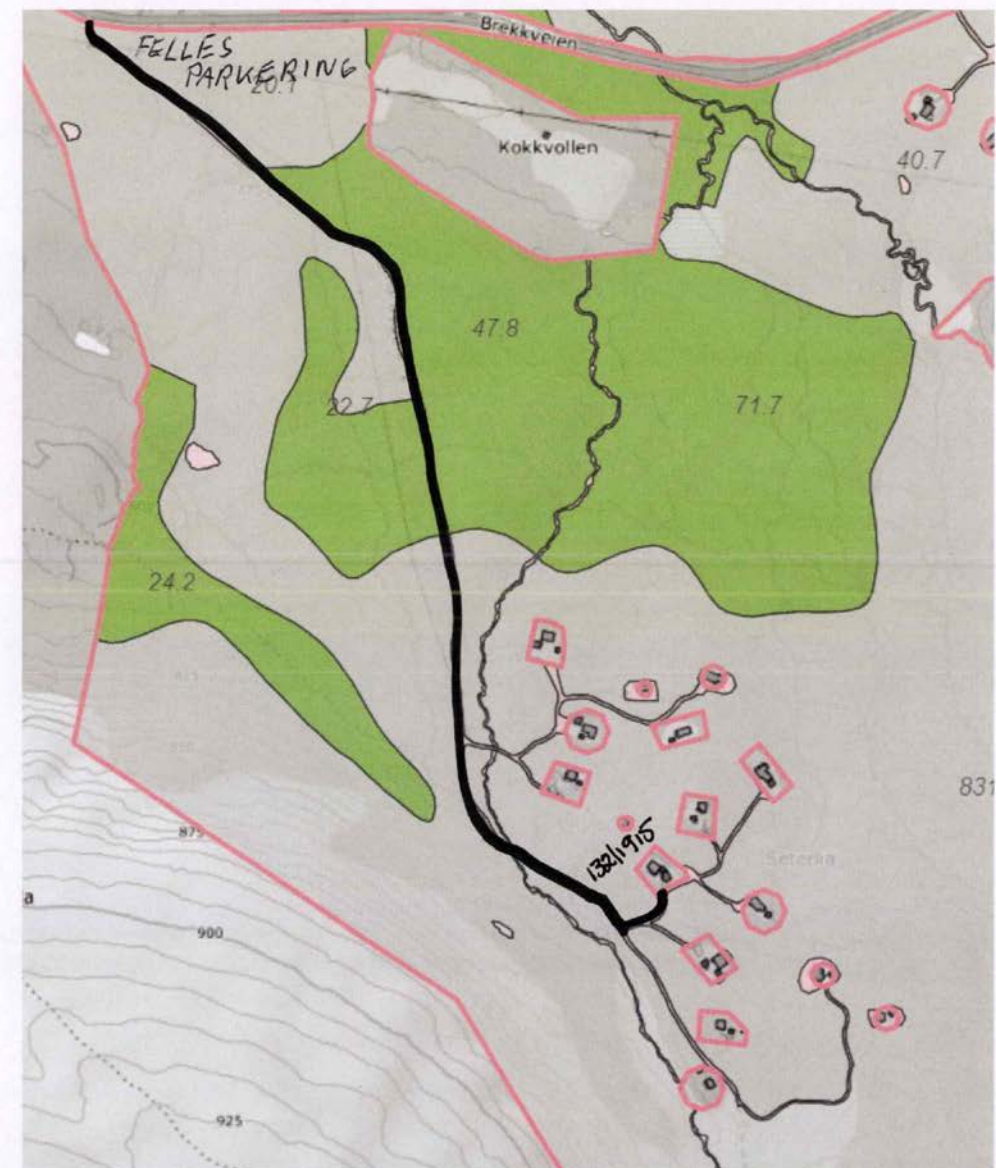
Sissel Marie Langen Lien, eier av gnr 132 bnr 167 i Røros Kommune 5025 gir: Oddrun Alice og Kjell Sommervold, eier av gnr 132 bnr 1915 i Røros Kommune 5025 følgende rettigheter:

- Veirett fra avkjøring fylkesvei 31 og frem til hytte 132/1915 i Røros Kommune, se vedlagt kart.
- 132/1915 har rettighet til felles parkering på opparbeidet parkeringsplass før veibommen/grind. Se vedlagt kart.
- 132/1915 har rettighet til felles vannposter som er opparbeidet i hytte feltet.

Sissel Marie Langen Lien

Sissel Marie Langen Lien

Kart som viser veirett for hytte 5025-132-1915. (Sommervold)
Fra fylkes vei 31 og inn til hytte angitt med skravering

*21/12-22 Sissel Marie Langen Lien*



Rekvirent iht. folkestevne
rekvirent ikke oppgitt:
280952 35346
org.nr./fodselsnr.

REALSERVITUTT - FELLES VANNFORSYNING

Herværende avtale er i dag inngått mellom:

Øystein Nergård, fester av gnr. 132 bnr.167 feste nr. ¹⁰ i Røros kommune, feste nr. 10
Kjell Sommervoll fester av gnr. 132 bnr.167 feste nr. ⁷ i Røros kommune, feste nr. 7
Per Julius Reinhard fester av gnr. 132 bnr.167 feste nr. ² i Røros kommune, feste nr. 2
Magne Lilleøkdal fester av gnr. 132 bnr.167 feste nr. 9 i Røros kommune
Oddrun Alice Sommervold fester av gnr. 132 bnr 167 fesk nr. 7 Røros Kommune

I det følgende benevnt "Festere"

1. Anlegget er montert i annekset på feste nr 6. Annekset eies i sin helhet av feste nr 6. Anlegget som består av borehull, pumpe og tank eies med 25% av hver av hytteeierne.
2. Nåværende og fremtidige "Festere" gis rettigheter og plikter:
 - a. Rett til å ta ut vannet /ha vannpumpe på eiendom 6
 - b. Rett til å ha liggende vannledning over hverandres eiendommer
 - c. Alle festerne skal ha fri tilgang til anlegget ved at nøkkel ligger tilgjengelig for alle festerne.

3. Nåværende og fremtidige festerne forplikter seg til i fellesskap å holde vannanlegget i drift og i forsvarlig stand.

Unødvendig bruk av vann må ikke forekomme da anlegget kan tørrkjøres og pumpe kan havare

Festerne skal holde hovedkran avstengt når hytta ikke er i bruk. Hovedkran skal installeres i låsbart rom, bod eller jordkjeller.

4. Nåværende og fremtidige festere bærer hver 25 % av drifts- og vedlikeholdskostnader på pumpe og tank. Som drifts- og vedlikeholdskostnad regnes enhver kostnad, herunder strøm, avgift eller tilsvarende som pådras for å holde pumpe og tank i drift og i forsvarlig stand.

Kostnader som følge av tiltak bare en part har interesse av, skal bæres alene av vedkommende part.

5. Det er etablert egen strømmåler i tilknytning til vannanlegget. Strømkostnad er stipulert til kr. 300 pr. eiendom pr. år. Nåværende og fremtidige Festere av festenummer ~~4-7~~ ¹⁰⁻⁹⁰⁹² 10-9092, plikter årlig å uoppfordret å betale kr. 300,- til eier av festenummer 6 innen utløpet av juni måned det aktuelle året.



Doknr: 1071239 Tingl: 09.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 132 bnr. 167 fmr. 6 er feil,
korrekt festenummer 7 jf. vedlagt mappe
rettet delvis i dokumentet



Rett kopi bekreftes.

Beløpet reguleres hvert tredje år med utgangspunkt i den faktiske utviklingen i strømprisen. Første gangs regulering år 2015. Eier av festenummer ⁷ er selv ansvarlig for å informere øvrige Festere om forestående regulering.

6. Eier av feste nr.6 gis rett til på vegne av festerne til å utføre nødvendig vedlikehold av pumpe og tank. De øvrige festerne skal orienteres før arbeidene blir bestilt. Nr 6 har ansvar for det praktiske og forhåndsgodkjennelse av tiltak skal innhentes. Kostnad betales ved påkrav fra fester i feste nr. ~~6~~ ⁷
7. Det skal gis anledning til å si seg løst fra avtalen dersom en eller flere ikke lenger benytter anlegget. Eierandelen overdras til de øvrige festerne vederlagsfritt.
8. Denne avtale skal tinglyses som heftelse på festeeiendommene. Omkostningene til tinglysning bæres av festerne i fellesskap.

Denne avtale er utstedt i fem eksemplarer hvorav hver av partene beholder hvert sitt eksemplar og ett eksemplar sendes Statens Kartverk for tinglysning på feste-eiendommene;

- gnr. 132 bnr.167 feste nr. ² i Røros kommune, fesk nr 2
- gnr. 132 bnr.167 feste nr. ⁷ i Røros kommune, " " 7
- gnr. 132 bnr.167 feste nr. ⁹ i Røros kommune, " " 9
- gnr. 132 bnr.167 feste nr. ¹⁰ i Røros kommune, " " 10

Himdal 23/8-2013
Sted og dato

Øystein Nergård
28.0952

Rørø 8/8-13
Sted og dato

Per Julius Reinhardt
130846

Hommelvik 29/11-13
STED OG DATO
Oddrun ALICE SOMMERVOLD
Oddrun ALICE SOMMERVOLD
Hommelvik 29/8 2013
Sted og dato

Kjell Sommervold
290752

Trondheim 31.8.2013
Sted og dato

Magne Lilleøkdal
110945

Som grunneier av gnr. 132. bnr 167.
aksepterer jeg denne avtalen.
Rørø 19/9-13.

Sissel M. Langer dør.
Pers.nr. 07 0562



Side 2 av 2
Rett kopi bekreftes.

Malene Rognmo Løbben

Fra: Øystein Nergård -Drommekjokkenet [oystein@drommekjokkenet.no]
Sendt: 12. desember 2013 13:39
Til: Malene Rognmo Løbben
Emne: Tinglysning

Viser til tinglysing av Realservitutt – Felles vannforsyning og bekrefter:
Det som i avtalen blir omtalt som feste nr. 6 gjelder feste nr. 7 . Anlegget er montert på feste nr. 7.

Med vennlig hilsen

Øystein Nergård
Drømmekjøkkenet AS
Regionsjef region Nord
e-post: oystein@drommekjokkenet.no
Mobil: 917 71 960

Notater

Nabolagsprofil

Kromgruvveien 94

Høyde over havet

846 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	22 min 🚶
🚆 Røros stasjon Linje R60	19 min 🚶 21.3 km
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	23 min 🚶 21.6 km
🚆 Langen Linje 541	3 min 🚶 2.3 km
🚆 Kojan Linje 541	4 min 🚶 3.3 km

Avstand til byer

Røros	19 min 🚶
Stjørdalshalsen	2 t 16 min 🚶
Trondheim	2 t 23 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Røros	17 min 🚶
🚗 Røros Hotell	17 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 61 m
 - 90 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 34 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

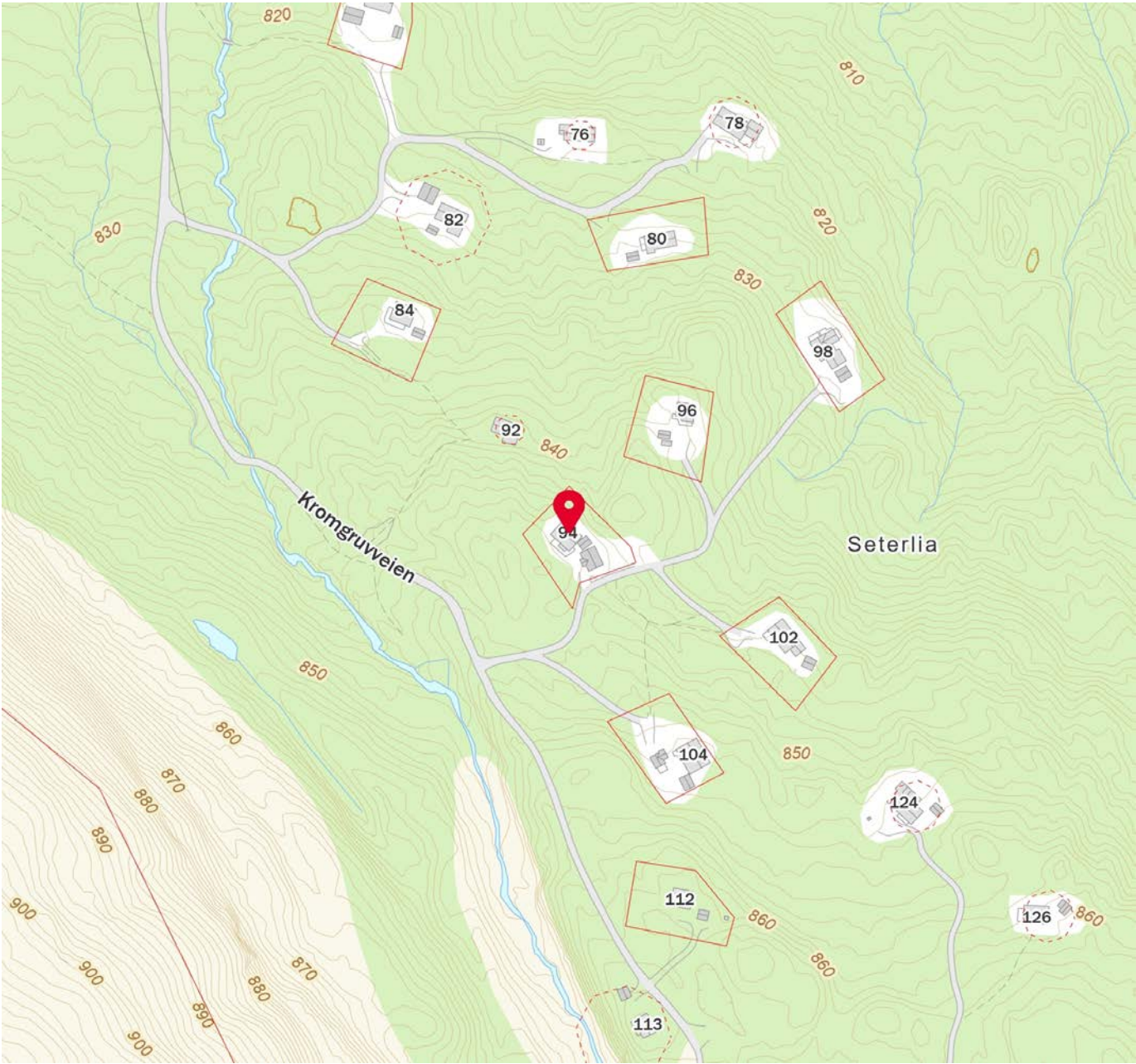
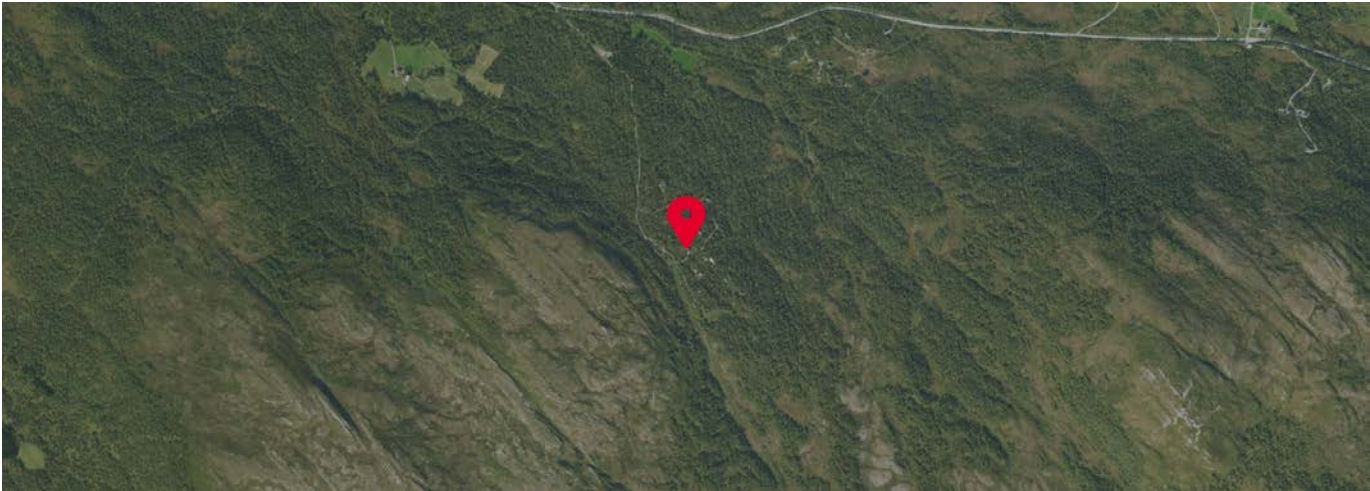
Storwartzfeltet	11 min 🚶
Røros Golfklubb	19 min 🚶
Bowling 1 Røros	19 min 🚶
Røros Husky Adventures	23 min 🚶

Sport

⚽ Stamphushaugen nærmiljøanlegg Ballspill, isbane	5 min 🚶 3.7 km
⚽ Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 🚶 15.3 km
🏊 Røros Gym	18 min 🚶

Dagligvare

Coop Marked Brekken Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 15 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 20.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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/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 4 800/4 900/5 400 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. 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: Kromgruvveien 94
7375 RØROS

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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre