

Eggaveien 30, 7375 RØROS

**Pen og moderne hytte med
attraktiv og solrik beliggenhet.
Innholdsrik eiendom med hytte,
anneks, uthus og gapahuk.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Arnstein Hammerås
Eva Skjerdingsstad Hammerås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 85/123 kvm
Tomtstr.: 1417.1 m²
Soverom: 3 + sovermulighet i anneks
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1705250052

Pen og moderne hytte.
Innholdsrik eiendom med
hytte, anneks, uthus og
gapahuk.

Velkommen til Eggaveien 30.

Eiendommen har en flott beliggenhet i Eggaveien på Sundet kun ca 9 km fra Røros. Hyttefeltet er et trivelig lite hyttefelt med kun ni hytter hvor hyttene ligger fint plassert i terrenget i forhold til hverandre. Området byr på enestående turmuligheter sommer som vinter.

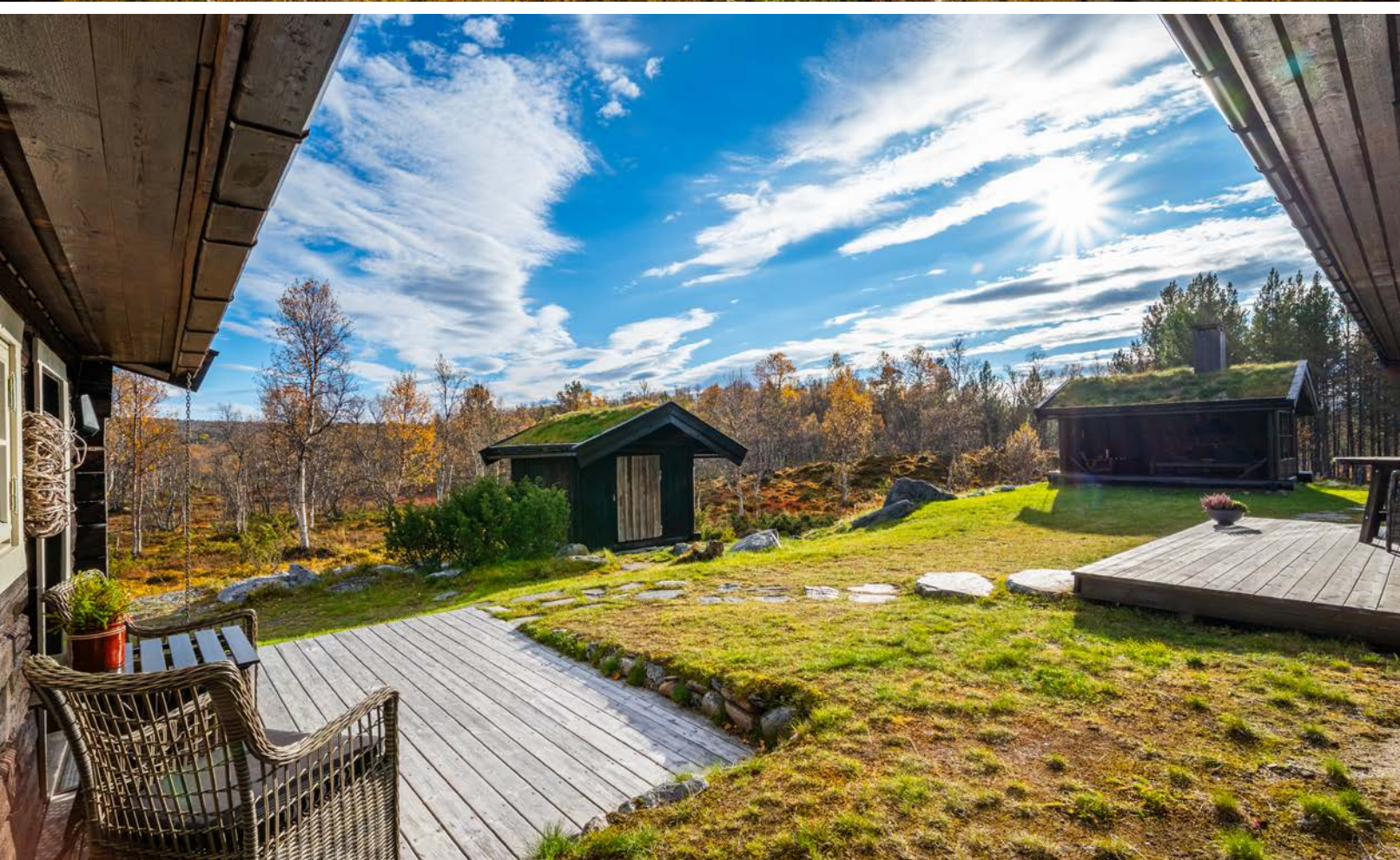
Hytta er opprinnelig oppført i 2004. I perioden 2020-2023 ble det foretatt både ombygning og oppgradering av hytta. Bl.a. ble det laget nytt bad, nytt kjøkken, satt inn noen nye vinduer mm. Hytta framstår i dag som både pen og moderne. I tillegg til hytta er det et anneks fra 2006 på eiendommen, en gapahuk fra 2014 og et uthus fra 2017.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen24
Plantegninger34
Egenerklæring38
Tilstandsrapport43
Ferdigattester og byggegodkjente tegninger.....68
Info kommunale avgifter75
Diverse kart76
Nabolagsprofil.....82
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89



Stue





Kjøkken



Spisestue

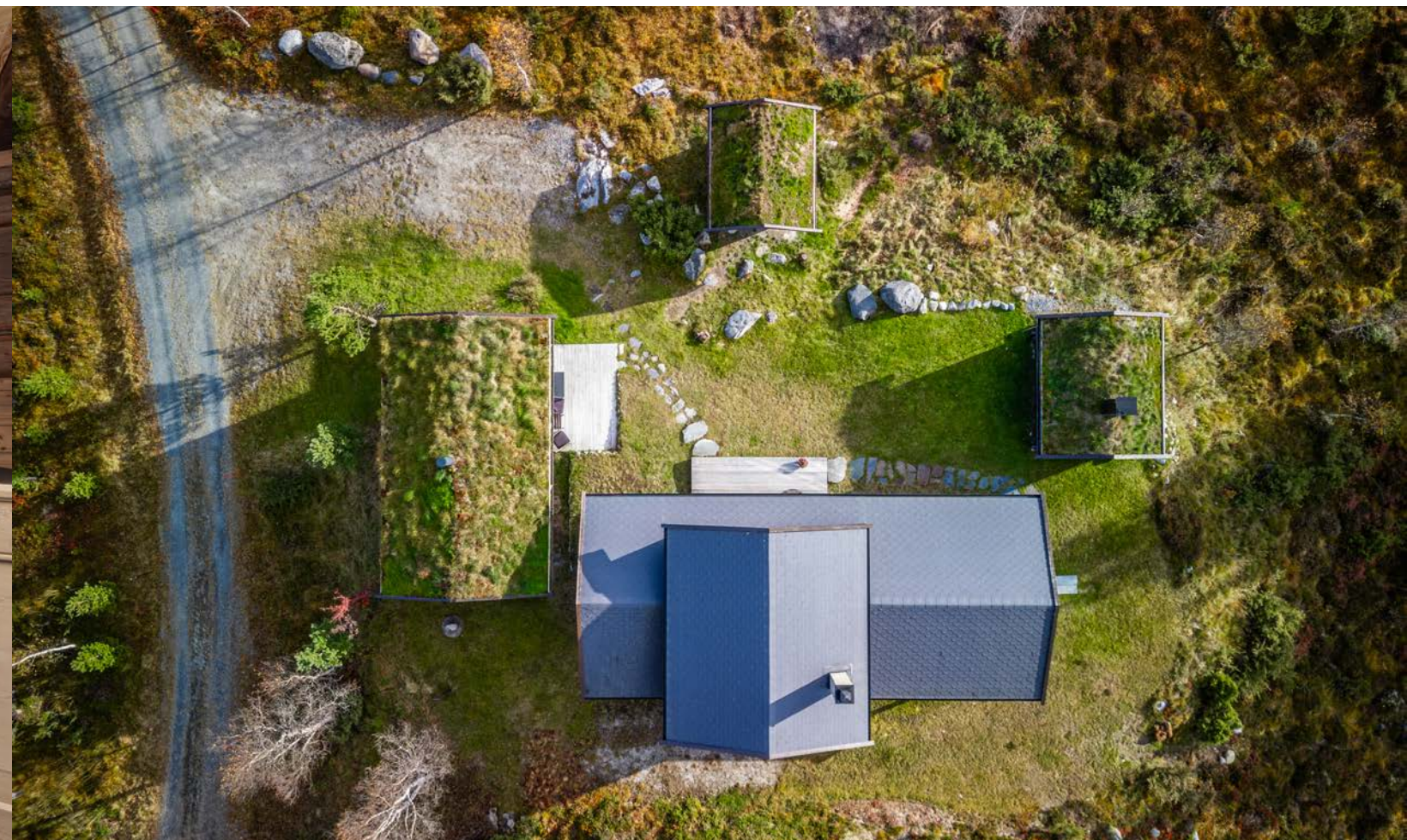




I 2. etasje har man gang og to soverom.



Under vises bilde fra annekset. Annekset er 31 kvm og inneholder:
Allrom, gang og to boder.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om hytta

Areal

BRA - i: 85 m²
BRA - e: 38 m²
BRA totalt: 123 m²
TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt

BRA-i: 85 m² Hytta
BRA-e: 38 m² Anneks på 31 kvm og uthus på 7 kvm.

TBA fordelt

32 m² totalt hvorav 23 kvm ved hytta (platting ved stue 13 kvm og platting ved inngangen 10 kvm) og 9 kvm ved anneks.

Ikke målbare arealer

Areal i gapahuk er ikke måleverdig.
Ca. 11m² gulvareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1417.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med noe plenareal, heller mm.

Målebrev over tomta ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i Eggaveien på Sundet kun ca 9 km fra Røros. Hyttefeltet er et trivelig lite hyttefelt med kun ni hytter hvor hyttene ligger fint plassert i terrenget i forhold til hverandre. Området byr på enestående turmuligheter sommer som vinter. Det er f.eks. kort vei til Nordgruvefeltet som hadde noen av de viktigste gruvene til Røros Kobberværk. Her finner man kjente gruver som Muggruva, Kongens, Christianis Sextus mm. De gamle transportveiene i gruveområdet fungerer i dag utmerket til fot- og sykkelturner. Ønsker man å fiske finner man Glåma noen få hundre meter fra hytta. Vinterstid kjøres det skispor med scooter fra hyttefeltet og opp på fjellet.

Til Røros er det kun ca 9 km. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm.

Fra hytta er det grei avstand til flere alpinanlegg:
- Ålen Skisenter, ca 28 km.
- RørOs Alpinsenter Hummelfjell ca 21 km.
- Hamrafjället/Tänn dalen (Sverige) ca 67 km

Se forøvrig www.roros.no for mer info om Rørosregionen.

Adkomst

Se Finn.no Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig
Fritidsbolig oppført i én etasje med loft, over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering på piler. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag.

Anneks

Anneks oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført av en tømmerkasse av eldre dato. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Gapahuk

Gapahuk oppført i stavlaft. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kommentert følgende i sin egenerklæring:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Opplegg bad
Arbeid utført av Horgmo Rørkompani AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Membran på gulv og sokkellist, nytt sluk med membran lagt under klemming.
Baderomsplater.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Blir ordnet før annonsering.

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: Nytt vedr kjøkken, bad og stue.
Arbeid utført av: Bergstaden Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ladeboks montert av Røros E-verk installasjon.

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

Beskrivelse: Egeninnsats på de fleste fag.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Egeninnsats på de fleste fag.

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ordnes før annonsering.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tidligere nevnte som må søkes og godkjennes før annonsering.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja
Beskrivelse: Mangler ferdigattest, ordnes før annonsering.

Se komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold
Fritidsbolig
BRA-i:
1. etasje:
Entre, soverom, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Loft:
Gang og to soverom.

Uthus
BRA-e:
1. etasje:
Bod.

Anneks
BRA-e:
1. etasje:
Allrom, gang og to boder.

Gapahuken har ikke måleverdig areal. Ca 11 kvm gulvareal.

Standard
Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten fra takstmann:
- Rom under terreng
- Yttervegger
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Trapp
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig
1. etasje
Entre:
Parkett og flis på gulv. Behandlet panel på vegger. Behandlet panel og downlights i himling.
Gulvvarme. Trapp og garderobeskap.

Soverom: Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel over takåser i himling.
Gulvvarme. Stoppekran under luke i gulv.

Bad:
Flis på gulv. Våtromsplater og behandlet panel på vegger. Behandlet panel over takåser i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med servant i innredning, veggmontert wc, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel og downlights i himling.
Gulvvarme. Innredning med benkebereder. Det er integrert stekovn platetopp med mekanisk avtrekksvifte. rørfordelingsskap.

Stue:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel over takåser i himling.
Gulvvarme og peis. Utgang til terrasse.

Spisestue:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel og downlights i himling.
Gulvvarme.

Loft
Gang:
Tregulv og behandlet/malt panel på vegger.

Behandlet panel over takåser i himling.
Trapp.

Soverom 1:
Tregulv og behandlet/malt panel på vegger. Behandlet panel over takåser i himling.

Soverom 2:
Tregulv og behandlet/malt panel på vegger. Behandlet panel over takåser i himling.

Uthus
Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

Anneks
Allrom:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel i himling.
Vedovn.

Gang:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel i himling.
Badstumodul.

Bod 1:
Støpt gulv. Tømmer og uinnredet på vegger. Panel i himling.

Bod 2:
Støpt gulv. Tømmer og uinnredet på vegger. Panel i 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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger (komfyr, plateopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys).

Moderniseringer og påkostninger

2006 Anneks av eldre laftekasse ble satt opp på eiendommen.

2014 Gapahuken er opplyst å være oppført i 2014.

2015 Skiftet terrassebord på begge plattinger.

2017 Uthuset er opplyst å være oppført i 2017.

2020 -Det ble laget nytt bad. Tidligere bad lå i deler av dagens kjøkken. Rørarbeid er utført av Horgmo rørkompani AS og tømrer-/flisarbeider er utført med egeninnsats. Det er fremlagt faktura fra rørlegger. Elektrikerarbeider ble utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-10-2020.

2021 Det ble montert opplegg til elbillader, samt overspenningsvern. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 12-03-2021.

2022 Trappen ble flyttet, og det ble utført arbeider på bærekonstruksjon. Stål ble kjøpt av Byggefirma Ivar Moum AS, montering ble utført av meg, Terje Nilsgård var rådgiver. Det er fremlagt fakturaer.

2022/2023 Det ble satt inn 3 nye vinduer i stue, samt flyttet på noen vinduer. Kjøkkenet ble utvidet, og det ble montert ny innredning. Boligen gjennomgikk en større oppussing av overflater.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

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

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

Lampe over salongbord medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

I 1. etasje er det vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt på badet som har elektriske kabler.

Energikarakter/energifarge

D/Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 289

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Eiendomsskatt kr 3.782,-

Feiing kr 470,90,-

Renovasjon kr 2.035,92,-

Prognosen for 2025 sier en total på kr 6.465,70,-. Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi sekundær

Kr 381 298

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 6 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/32/6:
27.09.2001 - Dokumentnr: 3841 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:32 Bnr:1

17.10.2002 - Dokumentnr: 4528 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 134779 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:32 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hytta datert 06.10.2004 og for annekset datert 23.09.2025. Det ble gjennomført endringer på hytta i perioden 2020-2023. Ferdigattest for de endringer foreligger og er datert 01.10.2025. Uthus og gapahuk er unntatt søknadsplikt. Disse byggene er byggemeldt og kommunen bekrefter at de er inntegnet på kart etc.

Vei, vann og avløp

Privat vann (borret felles for flere hytter i feltet, det betales kr 3.000,- til hytteforeningen for 2025 for vannet/drift/strøm).
Privat avløp (septikktank, må tømmes ved behov.
Ved vanlig hyttebruk ca annenhvert eller hvert tredje år. Pris pr. tømning ca kr 2.200,-).
Privat vei (det betales kr 4.000,- for brøyting og vedlikehold av veien i feltet).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel. 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 opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 500 (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))

88 850 (Omkostninger totalt)
104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

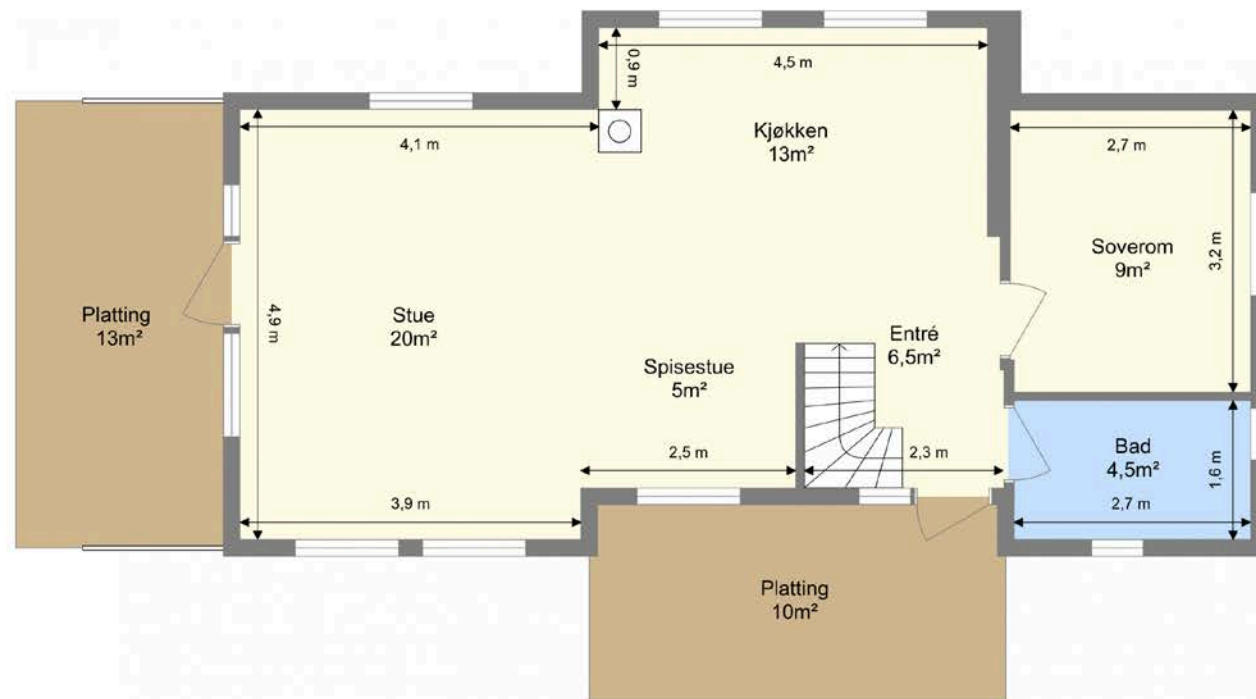
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

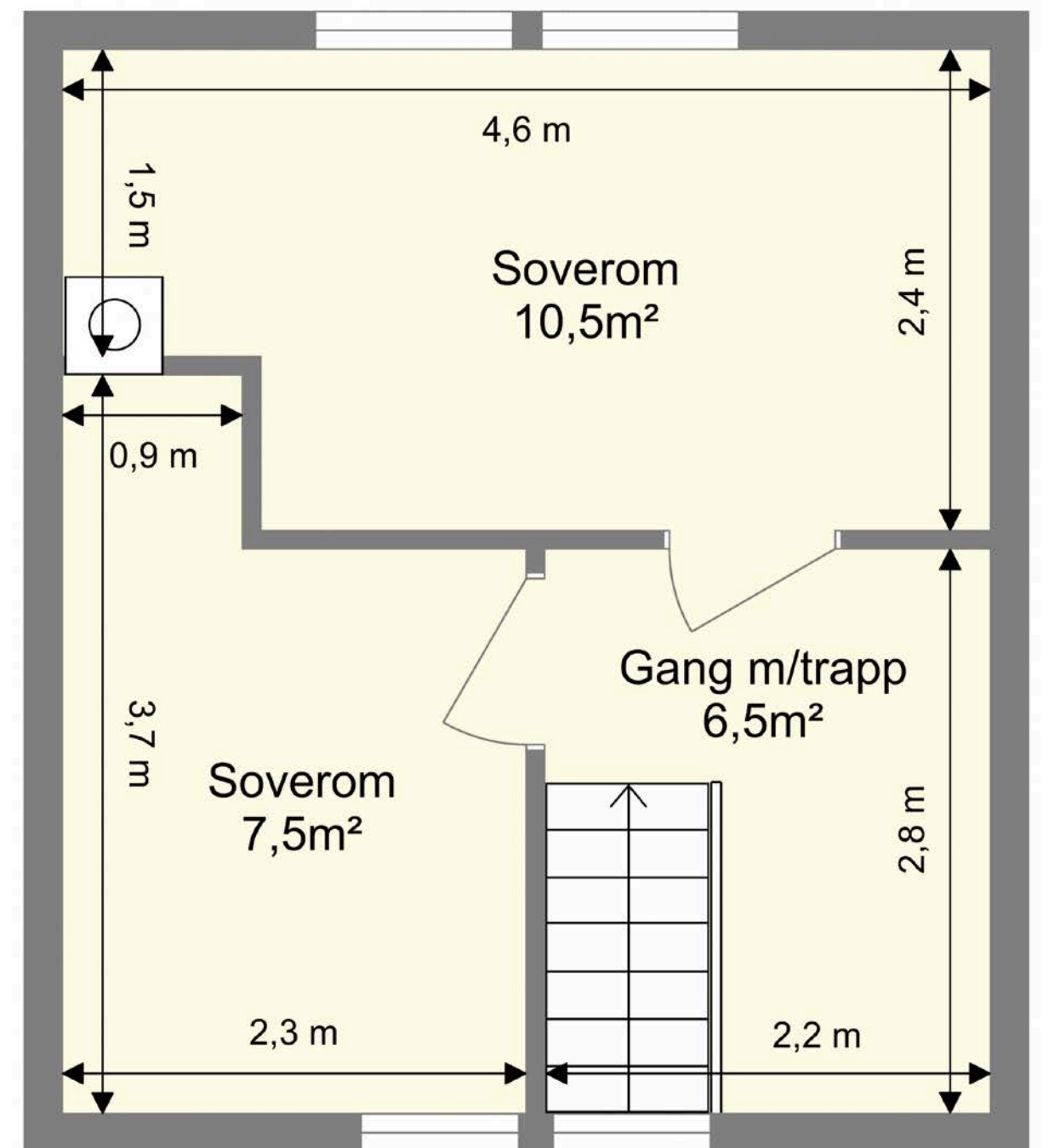
08.10.2025

7375 Røros - Eggaveien 30
Fritidsbolig, 1. Etasje



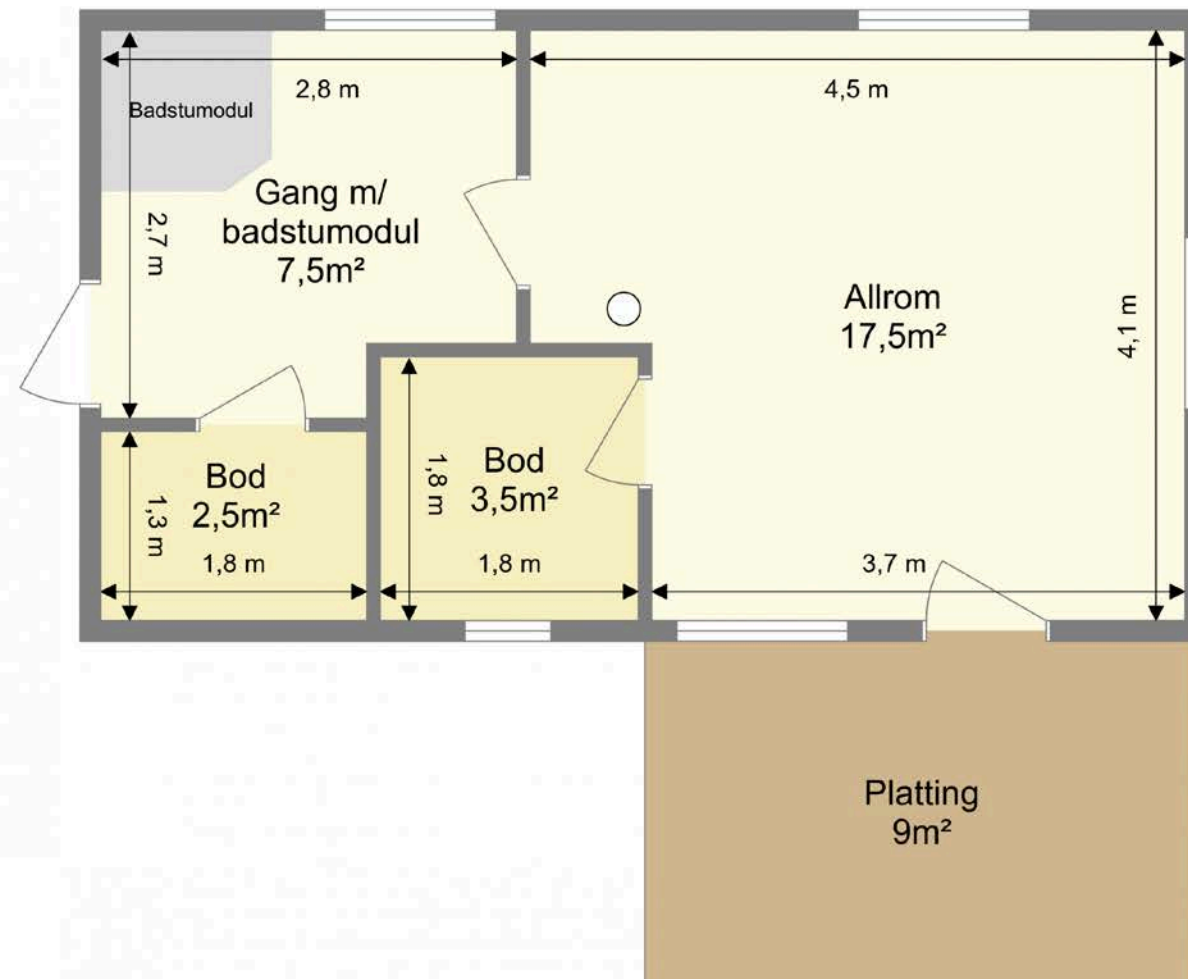
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7375 Røros - Eggaveien 30
Fritidsbolig, loftsetasje



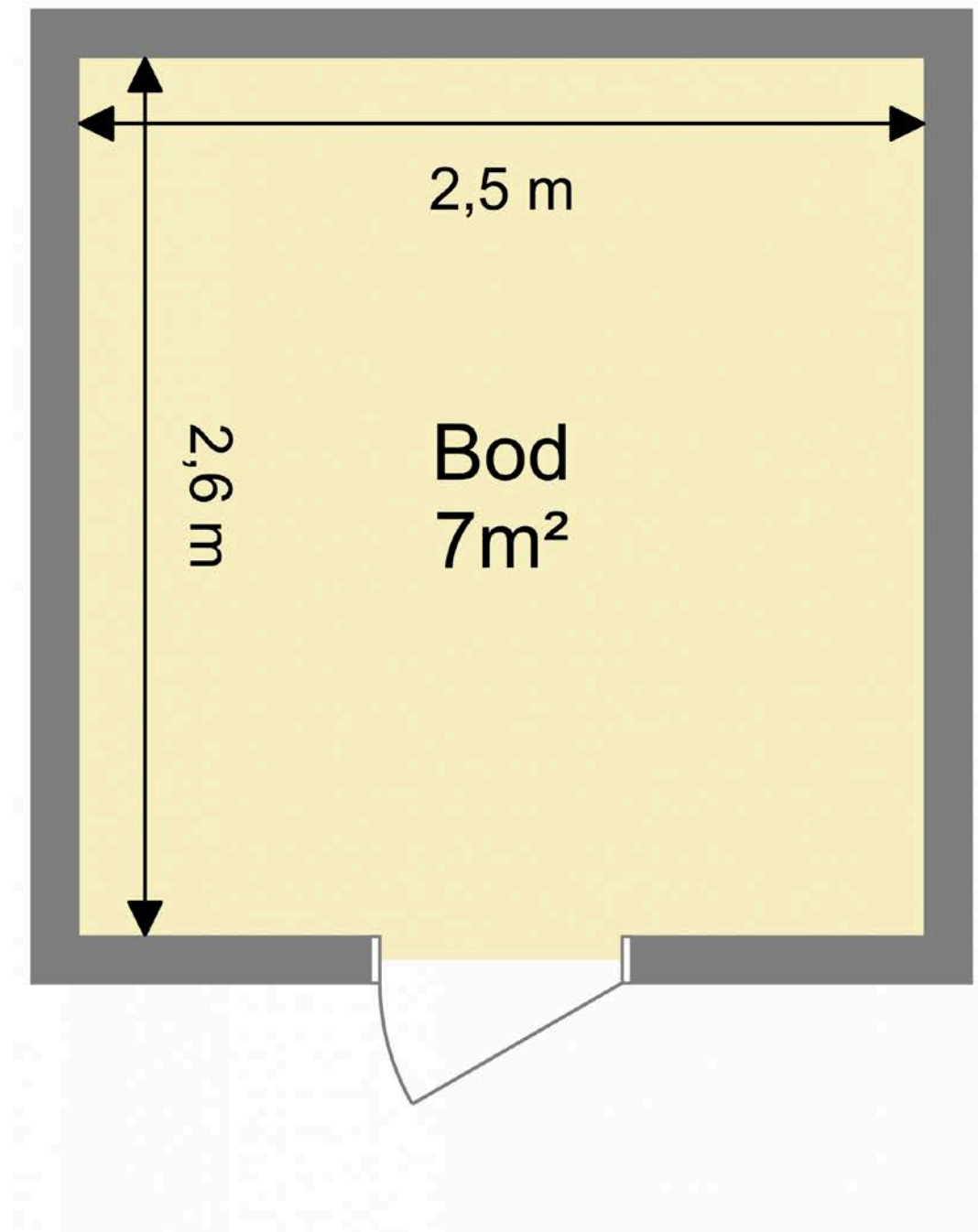
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7375 Røros - Eggaveien 30
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 - Eggaveien 30
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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250052

Selger 1 navn

Eva Skjerdingsstad Hammerås

Selger 2 navn

Arnstein Hammerås

Gateadresse

Eggaveien 30

Poststed

RØROS

Postnr

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

2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

83508684

Document reference: 1705250052

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplegg bad

Arbeid utført av

Horgmo Rørkompani AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran på gulv og sokkellist, nytt sluk med membran lagt under klemming. Baderomsplater.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blir ordnet før annonsering

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært 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

Nytt vedr kjøkken, bad og stue.

Arbeid utført av

Bergstaden Elektro

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

Beskrivelse

Ladeboks montert av Røros E-verk installasjon

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

Beskrivelse

Egeninnsats på de fleste fag

Document reference: 1705250052

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats på de fleste fag

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Endret rominndeling

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ordnes før annonsering

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

Beskrivelse

Tidligere nevnte som må søkes og godkjennes før annonsering

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest, ordnes før annonsering

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250052

Tilleggskommentar

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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: 1705250052

Initialer selger: ESH, AH

3

40

Initialer selger: ESH, AH

4

41

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Skjerdingsstad Hammerås	Occ2c12fb9ac4a1cfaaa75 6984f60ac1d630581a	30.08.2025 19:16:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnstein Hammerås	18baa7604eedd52965ee1 aff617d9904b2f61b1b	30.08.2025 19:10:16 UTC	Signer authenticated by One time code

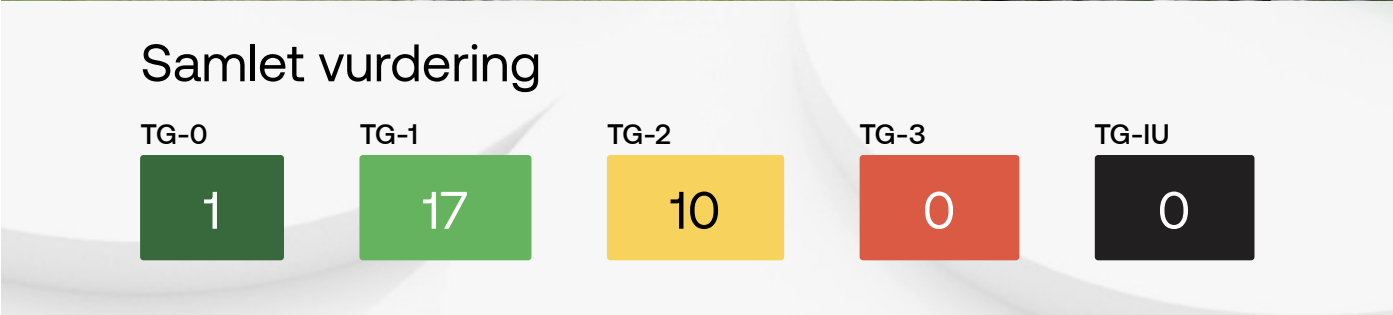
Document reference: 1705250052

- 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>

Eggaveien 30 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2004
BRA: 85 m²
BRA-i: 85 m²



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/35218
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

Rom under terreng

Oppsummering
-Rommet er fuktig, men det er ikke registrert skader i dag. Fuktigheten i rommet kan medføre muggvekst over tid.
-Det måles høyt fuktnivå på gulv, som kan komme av at det mangler fuktsperre under.

TG 2 på grunn av påvist fukt.

Anbefalte tiltak
-For å senke risikoen for muggvekst anbefales det å etablere ventil i gulvluken.

Yttervegger

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 boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Taktekking

Oppsummering
-Det er noe mosegroing på taket som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Dette er ikke av omfattende grad.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder på tekking.

Anbefalte tiltak
-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.

Utstyr på tak

Oppsummering
-Det er ingen takstige eller plattform opp til pipe. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige.

TG 2 på grunn av manglende takstige/plattform.

Trapp

Vannledninger

Elektrisk

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/plattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstige/plattform skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.

Oppsummering
-Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak
-Trappen kan brukes som i dag, men for å lukke avviket bør det foretas utskifting til en type som tilfredsstiller krav til trapper mellom boligrom.

Oppsummering
-Det er ikke kjent for eier at vannkvaliteten er dokumentert i senere år. Siste kjente analyse ble foretatt i 2002.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak
-Vannkvaliteten må dokumenteres for å lukke avviket.

Oppsummering
-Det mangler samsvarserklæring fra byggeår.
-Opplysning fra selger: Sikringer slår ikke ut ofte, men om gulvvarme, bereder og komfyr står på samtidig, kan sikringen slå ut.

TG 2 som følge av at samsvarserklæring ikke er komplett for anlegget.

Anbefalte tiltak
-Det er ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

Oppsummering
Berederpå ca. 120 liter plassert på gulv i hjørnet av kjøkkenskap. Det er lekkasjesikring med rør ført til avløp fra trykkventil.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak
-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er påregnelig med utskifting som følge av alder.

Oppsummering

-Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert eller opplyst om problemer ved løsningen, men det er et avvik fra gjeldende byggeforskrifter, samt takstforskriften NS 3600.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

Oppsummering av ventilasjon

-Det er kun ventilering med åpning av vindu.
-Rommet mangler tilluft.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for optimal ventilering. Åpning av vinduer som ventilasjon anses ikke som en tilfredsstillende løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.9.2025	7.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Arnstein Hammerås	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Eva S Hammerås	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

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			

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Eggaveien 30, 7375 Røros					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	6	Festennr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2004 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med loft, over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Anneks av eldre laftekasse ble satt opp på eiendommen.	Nei
2014	Gapahuken er opplyst å være oppført i 2014.	Nei
2015	Skiftet terrassebord på begge plattinger.	Nei
2017	Uthuset er opplyst å være oppført i 2017.	Nei
2020	-Det ble laget nytt bad. Tidligere bad lå i deler av dagens kjøkken. Rørarbeid er utført av Horgmo rørkompani AS og tømmer-/flisarbeider er utført med egeninnsats. Det er fremlagt faktura fra rørlegger. Elektrikerarbeider ble utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-10-2020.	Ja
2021	Det ble montert opplegg til elbillader, samt overspenningsvern. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 12-03-2021.	Ja
2022	Trappen ble flyttet, og det ble utført arbeider på bærekonstruksjon. Utført av tømmer Terje Nilsgård og Byggefirma Ivar Moum AS. Det er fremlagt fakturaer.	Ja
2022/2023	Det ble satt inn 3 nye vinduer i stue, samt flyttet på noen vinduer. Kjøkkenet ble utvidet, og det ble montert ny innredning. Boligen gjennomgikk en større oppussing av overflater.	Nei

2023	Det ble satt inn ny peis, og utført ny pussing av pipa i 1. etasje. Utført av Malum Bygg AS. Det er fremlagt fakturaer.	Ja
2023	Elektrikerarbeider med installasjon/omgjøring i gang, kjøkken og stue. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 22-03-2023.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	85	85	0	0	23
Anneks	31	0	31	0	9
Uthus	7	0	7	0	0
Totalt m²	123	85	38	0	32

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	60	60	0	0	23
Loftsetasje	25	25	0	0	0
Totalt m²	85	85	0	0	23

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	60	60	0	BRA-i: Entré, soverom, bad, kjøkken, stue, spisesue.	
Loftsetasje	25	25	0	BRA-i: 2 soverom, gang.	
Totalt m²	85	85	0		

Bygning: Anneks

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	9
Totalt m²	31	0	31	0	9

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	25	6	BRA-e: Allrom, gang.	BRA-e: 2 boder.
Totalt m²	31	25	6		

Bygning: Uthus

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		BRA-e: Bod.
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

-Areal i gapahuk er ikke måleverdig. Ca. 11m² gulvareal her.

Fordeling av TBA (åpent areal) for bolig:
-Platting ut fra stue: 13m².
-Platting ved inngangsparti: 10m².

6. Hovedrapport

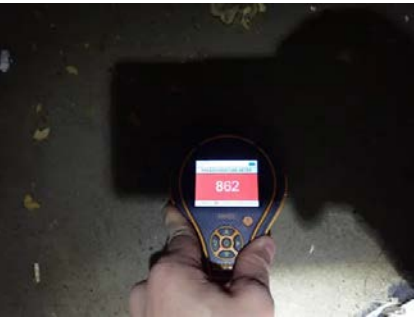
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er opplyst å være nedgravd drenerør rundt hele boligen. Slik drenering vil kun ha en sekundær betydning når bygget er oppført med plate på mark. Takvann ledes i rørsystem under bakken. Terrengtet er med naturtomt, og vurderes å ha godt fall ut. -Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold. -Det er ikke etablert drenering i forbindelse med kjellerhullet inne i boligen. TG 1 settes for drenering. TG 0 settes for terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av u-blokker (lettklinkerblokker med isolasjon).	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-Det opplyses om byggegrunn av løsmasser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Rom under terreng



Fuktopptrekk i kjellergulvet.

Type rom under terreng	Annet
Det er etablert et lite kjellerhull for innføring av vanninntak/stoppekran. Utført som en råkjeller, med gulv av støpt betong, og vegger av en kumring i betong. Det er sluk i gulvet.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Rommet er fuktig, men det er ikke registrert skader i dag. Fuktigheten i rommet kan medføre muggvekst over tid. -Det måles høyt fuktnivå på gulv, som kan komme av at det mangler fuktsperre under. TG 2 på grunn av påvist fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å senke risikoen for muggvekst anbefales det å etablere ventil i gulvluken.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er en platting på mark av impregneret trevirke ved inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet terrassebord i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ut fra stue

Type	Platting
Det er en platting på mark av impregneret trevirke ut fra stue. Det er etablert et rekkverk av behandlet tre, men ikke krav om rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet terrassebord i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør med 3-lags glass. -Malt balkongdør med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er satt inn 3 nye vinduer i stue. Disse er produsert i 2022. Noen vindu ble flyttet på. Blant annet er det etablert ekstra vindu i kjøkken. -Hovedytterdør er skiftet. Denne er produsert i 2021. -Det ble byttet innerdører i 1. etasje i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med villmarkspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Det ble endret på noen vinduer i boligen i 2023, og dermed utført arbeider på veggkonstruksjon i forbindelse med dette.	
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 boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpne skråhimlinger mot tak. Konstruksjonen er av langsgående takåser av rundtømmer med et overliggende sperretak.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det er var noen rennemerker på pipe på siden mot stue i 1. etasje ved befaringen. Årsaken til dette kan ha vært kondensering ved gjennomføringen, men dette er i ettertid blitt utbedret. Det ble også foretatt ekstra tetting rundt pipa.	

6.9 Renner og nedløp

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

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er av langsgående takåser av rundtømmer med et overliggende sperretak. Utvendig er det lufting ved gesims/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.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er foretatt tetting ved beslaget rundt pipa i 2025.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det er noe mosegroing på taket som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Dette er ikke av omfattende grad. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av alder på tekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-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.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ingen takstige eller plattform opp til pipe. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige. TG 2 på grunn av manglende takstige/plattform.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/plattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstige/plattform skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og entré i 1. etasje, samt i begge soverom i loftsetasjen uten å påvise måleavvik opp mot forskriften. -I det store soverommet i loftsetasjen er det noen gulvbord som spenner seg opp. Det anbefales å utbedre disse, men det er ikke behov for umiddelbart tiltak.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke med sotlukestein er plassert mot kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er en lukket peis mellom stue og kjøkken.	
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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskum i kompositt.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk ut via platetoppen i innredningen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Fritidsbolig: -Tegninger stemmer med dagens bruk.	
Anneks: -Tegninger stemmer med dagens bruk.	
Uthus og gapahuk: -Det foreligger ikke tegninger, men byggemeldinger er fremlagt. Disse er unntatt søknadsplikt.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Fritidsbolig: -Ferdigattest er datert 01-10-2025 etter godkjente bruks- og fasadeendringer.	
Anneks: -Ferdigattest er datert 23-09-2025.	
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 røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Nytt slukkeapparat 2025.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har behandlet tretrapp med åpne trinn. Det er rekkverk av glass og behandlet tre, og håndløper på begge sider.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Trappen kan brukes som i dag, men for å lukke avviket bør det foretas utskifting til en type som tilfredsstiller krav til trapper mellom boligrom.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er privat avløp til septiktank.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble lagt nytt avløpsrør med sluk i gulvet inn til det nye badet i 2020. I tillegg ble det lagt noen nye rør skjult i vegg mot soverom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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
-Det er ingen lufting over tak, men det er etablert lufting i forbindelse med septiktanken. Løsningen er tilfredsstillende.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Plast
Det er synlige plastrør, rør i rør og kobberrør. Stoppekran er plassert i luke i gulv i soverommet i 1. etasje. Rørfordelingsskap er plassert i kjøkkenet, med avrenning til avløp. Det er privat vann fra boret brønn, som er felles for flere boliger i området.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble lagt nye vannrør fra fordelerskap frem til kjøkkenet. Utført i 2023 av faglært rørlegger. -Det ble lagt noen nye rør til badet, som ligger i vegg mot soverom. Utført i 2020 av faglært rørlegger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-2
-Det er ikke kjent for eier at vannkvaliteten er dokumentert i senere år. Siste kjente analyse ble foretatt i 2002. TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vannkvaliteten må dokumenteres for å lukke avviket.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert inne i skap i soverom i 1. etasje. I hovedsak er det en skjult el-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble installert nytt anlegg i badet i forbindelse med oppgradering av rommet, samt montert et nytt stikk i soverom i 2020. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-10-2020. -Det ble montert opplegg til elbillader, samt overspenningsvern. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 12-03-2021. -Elektrikerarbeider med installasjon/omgjøring i gang, kjøkken og stue. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 22-03-2023.	
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det mangler samsvarserklæring fra byggeår. -Opplysning fra selger: Sikringer slår ikke ut ofte, men om gulvvarme, bereder og komfyr står på samtidig, kan sikringen slå ut. TG 2 som følge av at samsvarserklæring ikke er komplett for anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.	

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Oppfyrt med elkolbe plassert i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er blitt byttet noen aktuatorer og ventiler som vanlig vedlikeholdsarbeid.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1986

6.23 Ventilasjon

Størrelse	
Ca. 120 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på ca. 120 liter plassert på gulv i hjørnet av kjøkkenskap. Det er lekkasjesikring med rør ført til avløp fra trykkventil. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er påregnelig med utskifting som følge av alder.	

6.24 Våtrom: Bad



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Behandlet panel og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dagens bad ble etablert i 2020. Det var tidligere bad i deler av dagens kjøkken. Rommet fikk nytt sluk, tettesjikt, overflater og utstyr. Det ble lagt ny elektrisk gulvvarme.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
-Fall til sluk på ca. 1:100 med lokalt fall på ca. 1:50 i dusj. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Oppbrett av membran bak list under dør er påvist å være ca. 15 mm. Badet har god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. -Det er vindu i våtsone, og materialet i karmen tåler ikke belastning av vann. Det er montert dusjdører, slik at vinduet er ivaretatt mot bruksvann fra dusjing. Videre bruk av lukkede løsninger i dusjen må påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og veggmontert klosett med innebygd sisterner.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. -I forbindelse med innebygd sisterner er det laget løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, ved at det ikke er fuget tett i overgang mellom innkassing og gulvet.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er kun vinduer som ventilerings.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det er kun ventilerings med åpning av vindu. -Rommet mangler tilluft. TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for optimal ventilerings. Åpning av vinduer som ventilasjon anses ikke som en tilfredsstillende løsning.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Det er fremlagt faktura på arbeid utført av rørlegger, samt samsvarserklæring fra elektriker.	



Beskrivelse

Anneks fra 2006 oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført av en tømmerkasse av eldre dato. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

6.26 Øvrig: Uthus, byggemåte



Beskrivelse

Uthus fra 2017 oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag.

6.27 Øvrig: Gapahuk, byggemåte



Beskrivelse

Gapahuk oppført i stavlaft. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv.

6.28 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

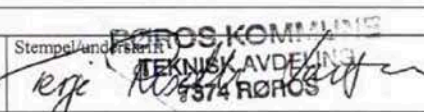
Tilgjengelighet

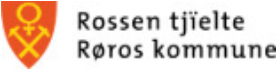
Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

	Røros kommune	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1			
Ansvarlig søker (navn og adresse) Midttømme Trelast AS 7236 Hovin		Tiltakshaver (navn og adresse) Arnstein Hammerås Langstykket 2 7232 Lundamo			
Ferdigattest er gitt for					
Eiendom/adresse Egga hyttefelt, 7374 Røros		Gnr. 32	Bnr. 6	Festenr.	Seksjonsnr.
Spesifikasjon					
Tiltakets/byggets art Nybygg fritidsbolig				Bygningsnr. 17769855	
Vedtak fattet av Teknisk sjef		Vedtak dato 24.09.2003		Saksnr. 01/01378	
Dato sluttkontroll 09.06.2004		Kontrollansvarlig Rolf Kvernmo			
Merknader		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).			
Underskrift					
Sted Røros		Dato 06.10.2004	Stempel/underskrift 		



BYGGTEK RØROS AS
Konstnektveien 98
7374 RØROS

Vår ref.: 25/1485 - 6 Saksbehandler: Åshild Solbrekken Flatla Dato: 01.10.2025 Deres ref.: 95483196-e9db-43df-b999-e990670b73e4

Saksnr.	Utvalg
307/25	Utvalg for plansaker

Ferdigattest - diverse endringer - gbnr. 32/6 - Eggaveien 30

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 1. oktober 2025. Røros kommune gir ferdigattest for diverse endringer med bygningsnummer 17769855, på gårdsnummer 32 og bruksnummer 6. Byggesøknaden for diverse endringer ble godkjent den 30 september 2025 som vedtak 296/25.

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

Faktura for ferdigattest

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

Aktuelt lovverk

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

Klage på vedtak

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

Med hilsen
Rossen tjielte / Røros kommune

Dag Øyen Åshild Solbrekken Flatla
virksomhetsleder tekniske områder byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til
Arnstein Hammerås Kroken 1 7232 Lundamo



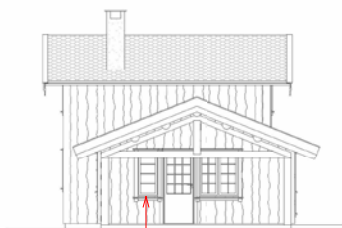
Post- og besøksadresse
Bergmannsgata 23
7374 RØROS / PLAASSJA
Telefon: 72 41 94 00

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
www.roros.kommune.no
postmottak@roros.kommune.no

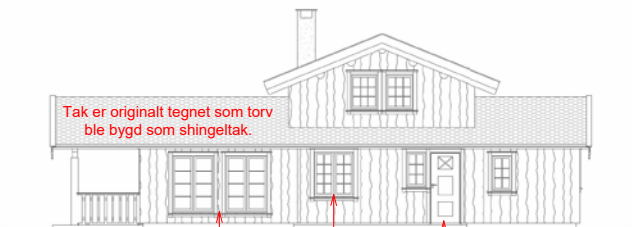




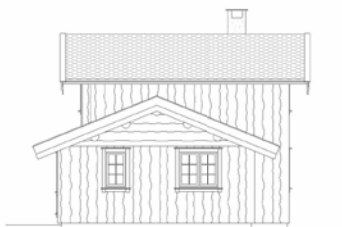
Nord
1 : 100



Vest
1 : 100



Sør
1 : 100

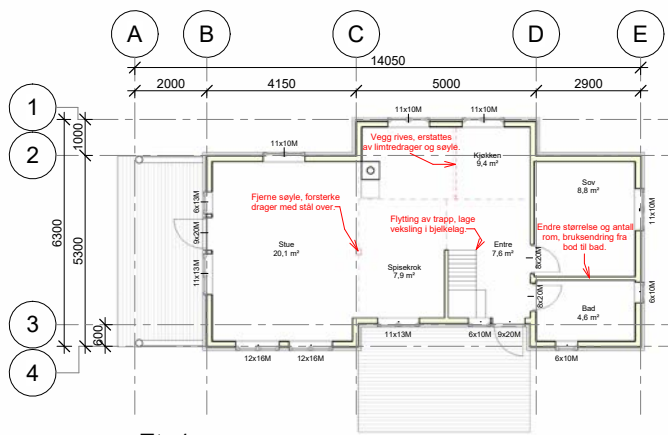


Øst
1 : 100

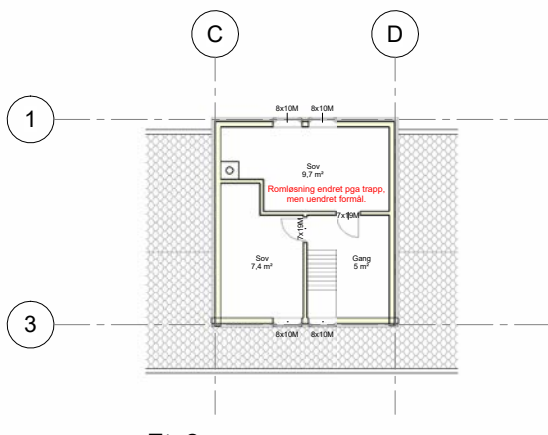
Se originaltegninger fra byggesøknad på fritidsboligen for sammenligning.

ByggTek	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kont.	Dato
		Arnstein Hamnerås		Målestokk	Dato	17.09.2025
		Endringer fritidsbolig		Tegnet	MHG	
		Fasader		Kont.		
		Arksterrelse	A3	Prosjekt	016	
		Tegningsskr.	E-2		Rev.	

17.09.2025 12:54:49



Et. 1
1 : 100



Et. 2
1 : 100

ByggTek	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kont.	Dato
		Arnstein Hamnerås		Målestokk	Dato	17.09.2025
		Endringer fritidsbolig		Tegnet	MHG	
		Plan		Kont.		
		Arksterrelse	A3	Prosjekt	016	
		Tegningsskr.	E-1		Rev.	

17.09.2025 12:54:49

Arnstein Hammerås
Kroken 1
7232 Lundamo

Vår ref.: 25/1455 - 2
Saksbehandler: Åshild Solbrekken Flatla
Dato: 23.09.2025
Deres ref.:

Saksnr.	Utvalg
287/25	Utvalg for plansaker

Ferdigattest - annekst - gbnr. 32/6 - Eggaveien 30

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 16. september 2025. Røros kommune gir ferdigattest for annekst med bygningsnummer 23786753, på gårdsnummer 32 og bruksnummer 6. Byggesøknaden for annekst ble godkjent den 21. juli 2006 som vedtak 242/06.

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

Faktura for ferdigattest

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

Aktuelt lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.)   21-4 og å 21-10

Klage på vedtak

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

Med hilsen
Rossen t jelte / Røros kommune

Dag  yen
virksomhetsleder tekniske områder
Åshild Solbrekken Flatla
byggesaksbehandler

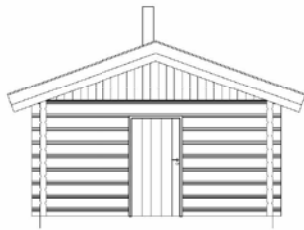
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Sørøst
1 : 100



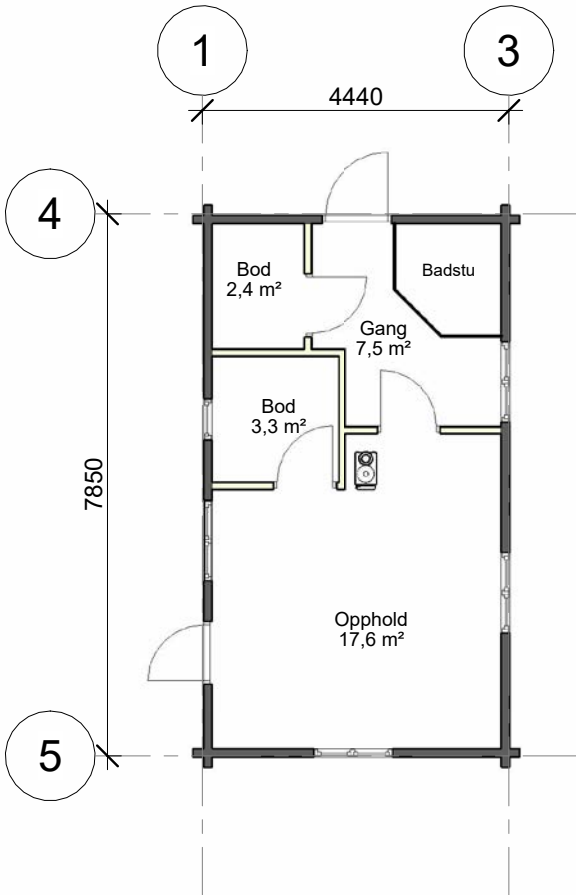
Sørvest
1 : 100



Nordvest
1 : 100



Nordøst
1 : 100



Arnstein Hammerås
Kroken 1
7232 Lundamo

Vår ref.: 25/1453 - 2
Saksbehandler: Åshild Solbrekken Flatla
Dato: 23.09.2025
Deres ref.:

Vi har mottatt byggemelding - gapahuk og uthus - gbnr. 32/6 - Eggaveien 30

Vi har mottatt byggemeldingen din 16. september 2025 om gapahuk og uthus. Tiltakene vil bli lagt inn i kartet og matrikkelen oppdateres.

Kommunen har ikke gjort noen kontroll av om vilkårene for at tiltaket er unntatt søknadsplikt. Forutsetningene for dette finner du her: <https://roros.kommune.no/bygge-uten-a-soke/>

Kommunen kan føre tilsyn
Kommunen kan føre tilsyn med tiltak som du kan bygge uten å søke.

Har du spørsmål?
Du kan finne svar på de vanligste spørsmålene om byggesak på kommunens nettsider: www.roros.kommune.no/skal-du-bygge/

Finner du ikke svar på nettsiden, er du velkommen til å ta kontakt med oss på e-post postmottak@roros.kommune.no eller på telefon 72 41 94 00. Husk å oppgi referansenummer når du tar kontakt med oss.

Med hilsen
Rossen tjielte / Røros kommune

Åshild Solbrekken Flatla
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



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

Utskriftsdato: 27.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eggaveien 30, 7375 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 782,00 kr
Feiing	470,90 kr
Renovasjon	2 035,92 kr
Sum	6 288,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	945700 0/00	4.00	1/1	0 %	3 783,00 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	0%	1 pipe	443.20	1/1	0 %	443,20 kr
Hytterenovasjon	25%	1 pr.år	2239.50	1/1	0 %	2 239,50 kr
					Sum	6 465,70 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Kommune

1640 Røros

Målebrev

J.nr.18/01

Målebrev nr.38/2002

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.24.09.2001

Målebrev over

Eiendom

Gnr.32

Bnr.6

Festnrs.

Bruksnavn/adresse

Tomt 8 Egga HF

Areal (m²)

1417.4

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

TINGLYST

17 OKT. 2002

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

Dato for forretningen

10.07.2002

GAULDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 4528

Rekvirent

Jorun og Carl Inge Hamnes

Bestyrer

Carl Sverre Prøsch

Forretning

Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Egga gnr.32 bnr.1

Underskrift

Sted

Røros

Dato

24.09.2002

Underskrift

Carl Sverre Prøsch

Carl Sverre Prøsch

RØROS KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

TEKNISK AVDELING

Dagbokstempel

7374 RØROS

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 4528 Tinglyst: 17.10.2002 Emb. 065

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Ger32

Bnr6

Festnrs.

Representasjonspunkt

X515466

Y33184

Z

Kartblad

CT108-1-34

X

Landkort

Målestokk

1:1000

Areal

1417.4

M²

MÅLEBREVKART

Jnr18/01

Målebrev nr38/2002

N

X=515500

Y=33200

32/1

32/11

32/10

32/8

32/6

32/1

GP5

GP37

GP7

GP6

28.12

42.22

38.07

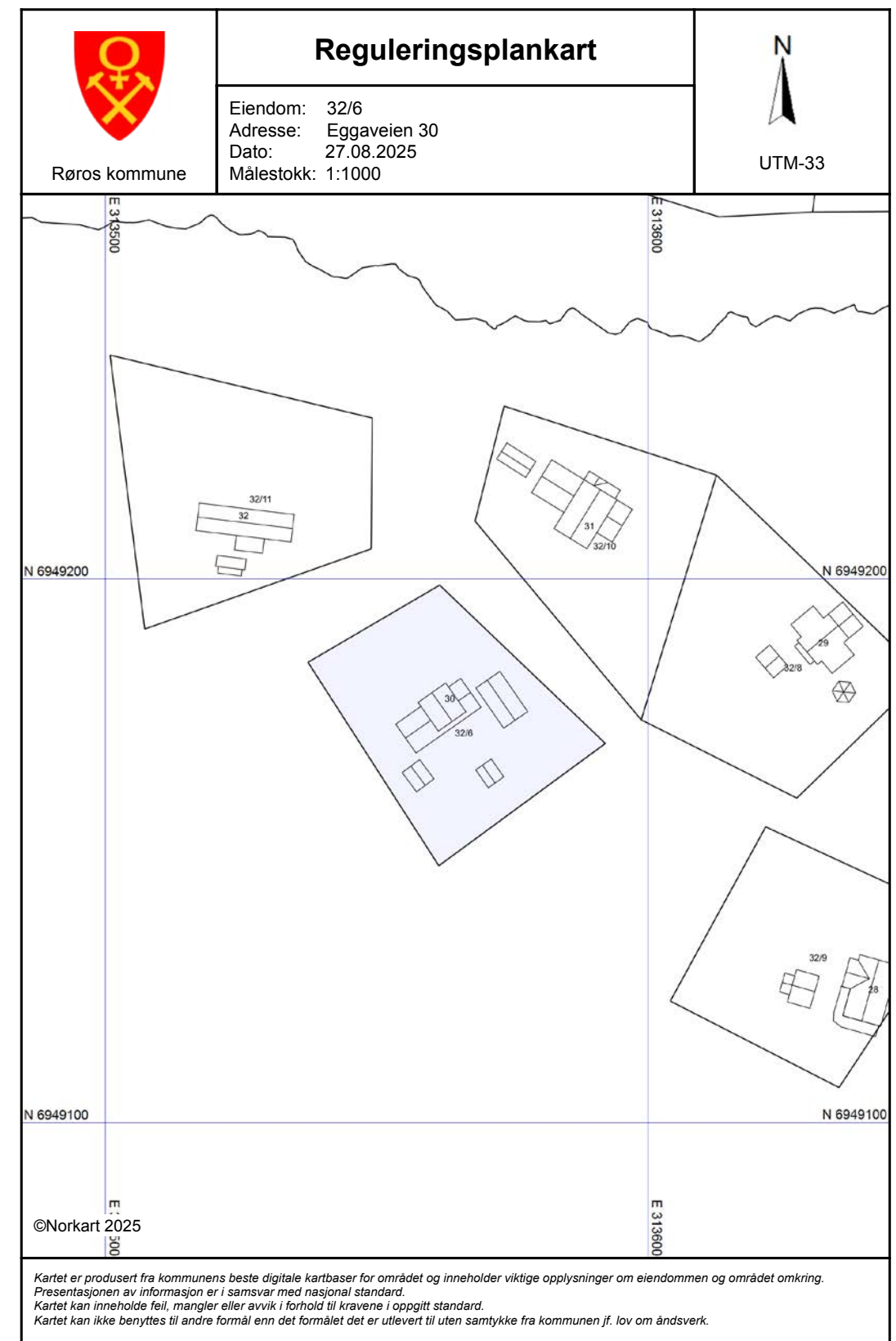
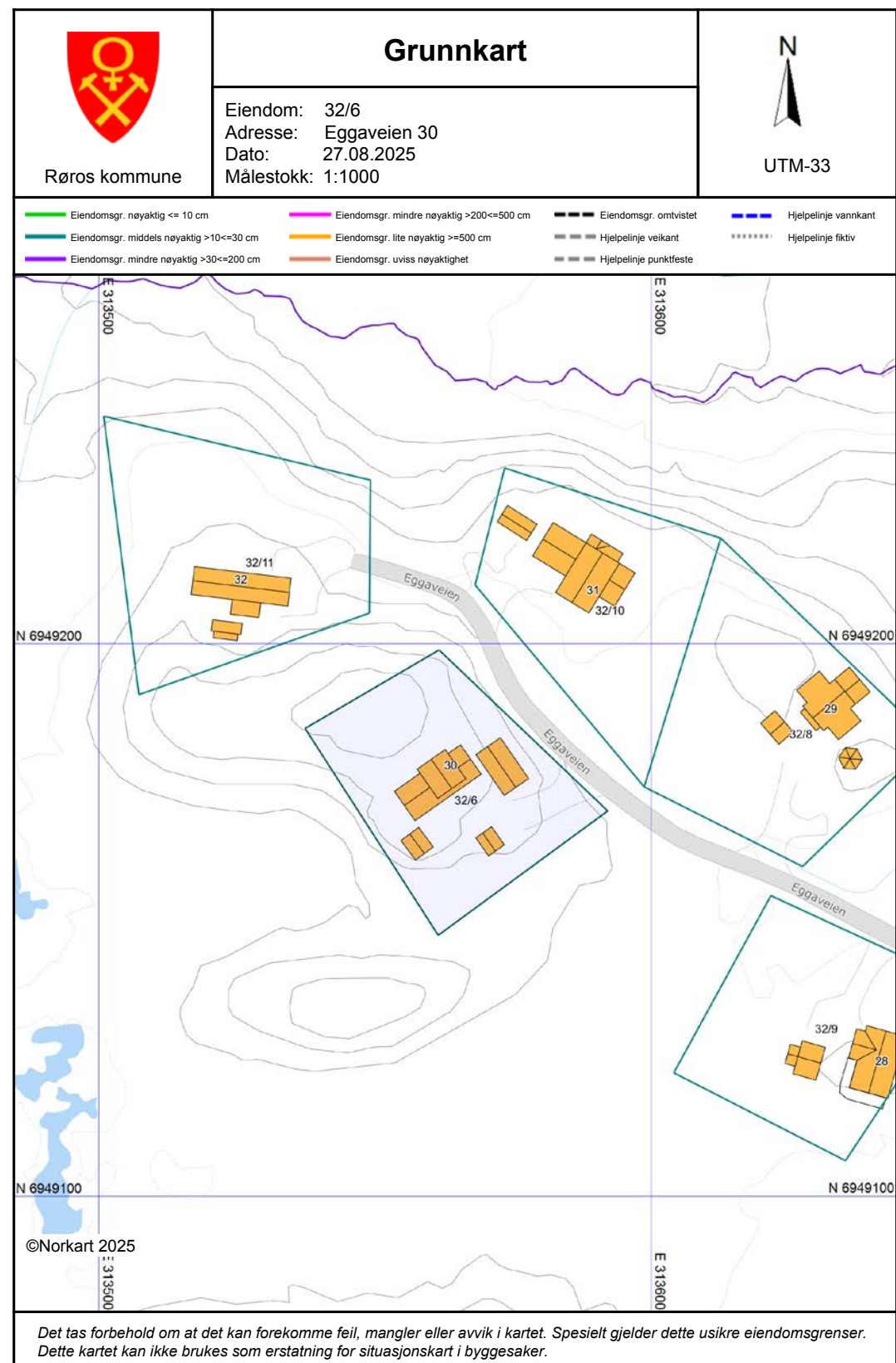
44.56

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
GP5	Off.gkj.grmr. i jord	515477.30	33155.78	28.12	
GP37	Off.gkj.grmr. i jord	515493.08	33179.06	42.22	
GP7	Off.gkj.grmr. i jord	515466.01	33211.47	38.07	
GP6	Off.gkj.grmr. i jord	515441.51	33182.33	44.56	

Vesta/Geonor

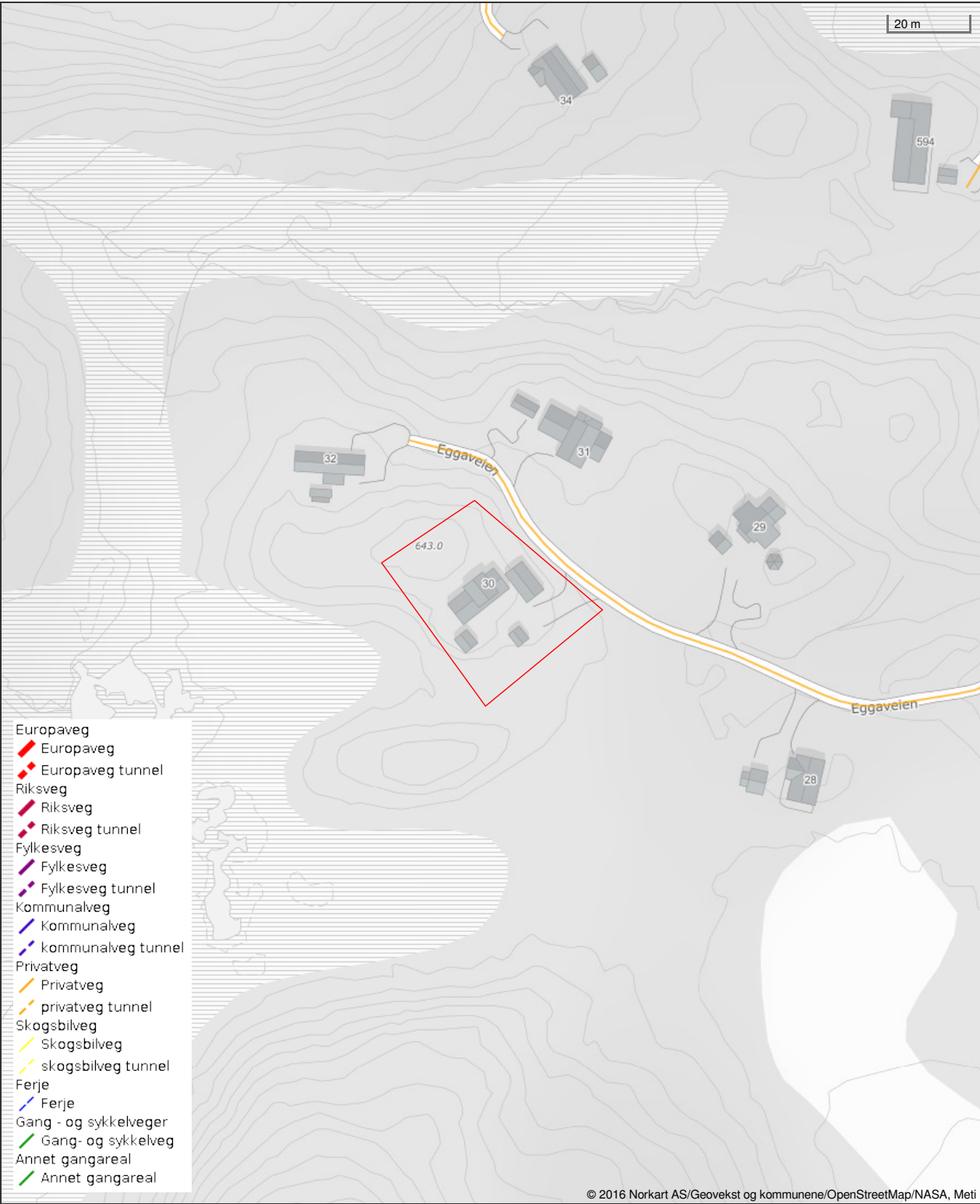
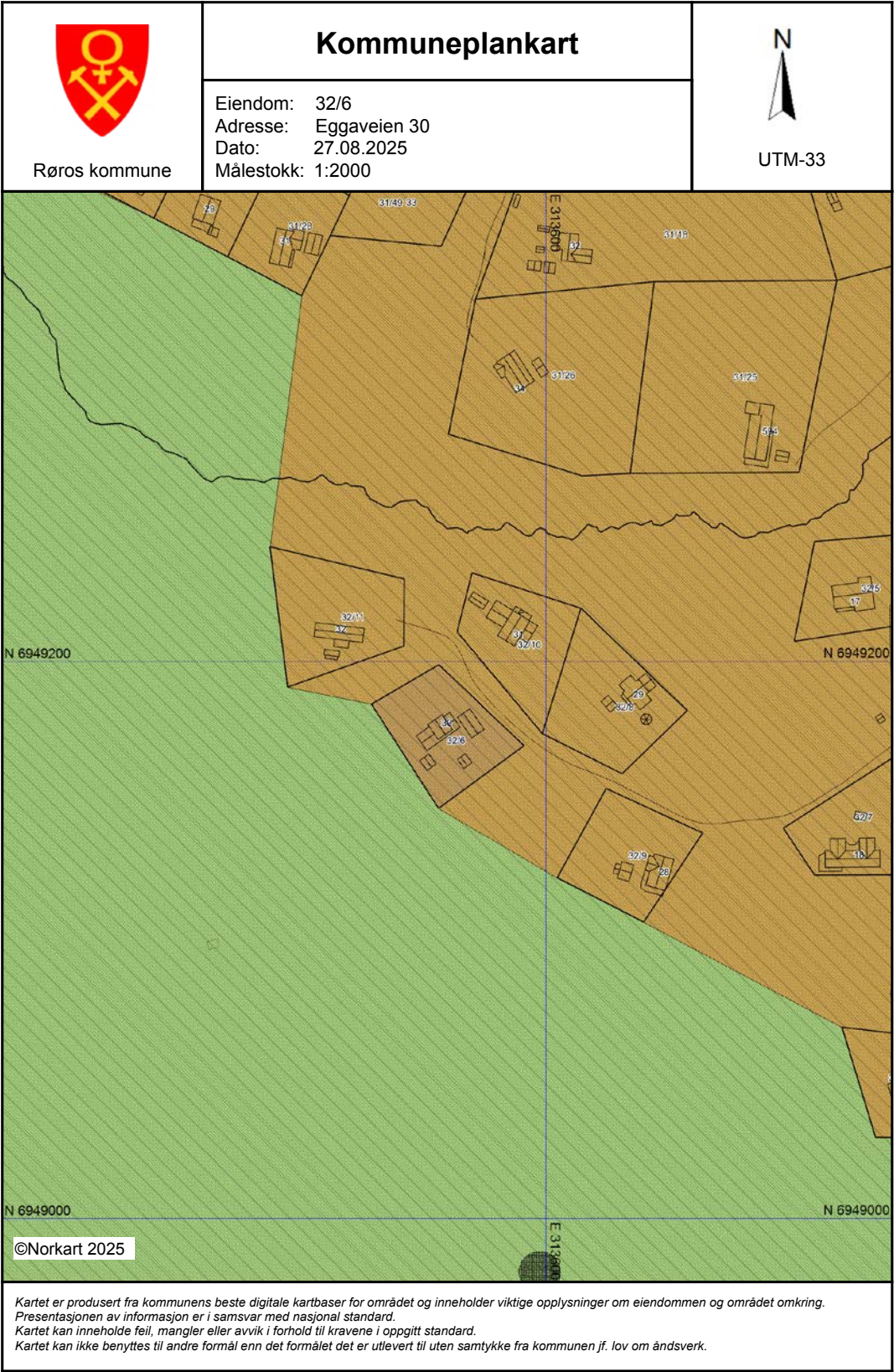
76

77





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 32/6//



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

Nabolagsprofil

Eggaveien 30

Høyde over havet

640 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	11 min 🚶
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	7 min 🚶 8 km
🚆 Røros stasjon Linje R60	9 min 🚶 9.1 km
🚆 Ormhaugen Linje 543	3 min 🚶 2.7 km
🚆 Ol-Jensabakken Linje 440, 543	3 min 🚶 3.3 km

Avstand til byer

Røros	9 min 🚶
Trondheim	2 t 5 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røros Hotell	9 min 🚶
🚗 Recharge Domus Røros	9 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 919 m
 - 245 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 21 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

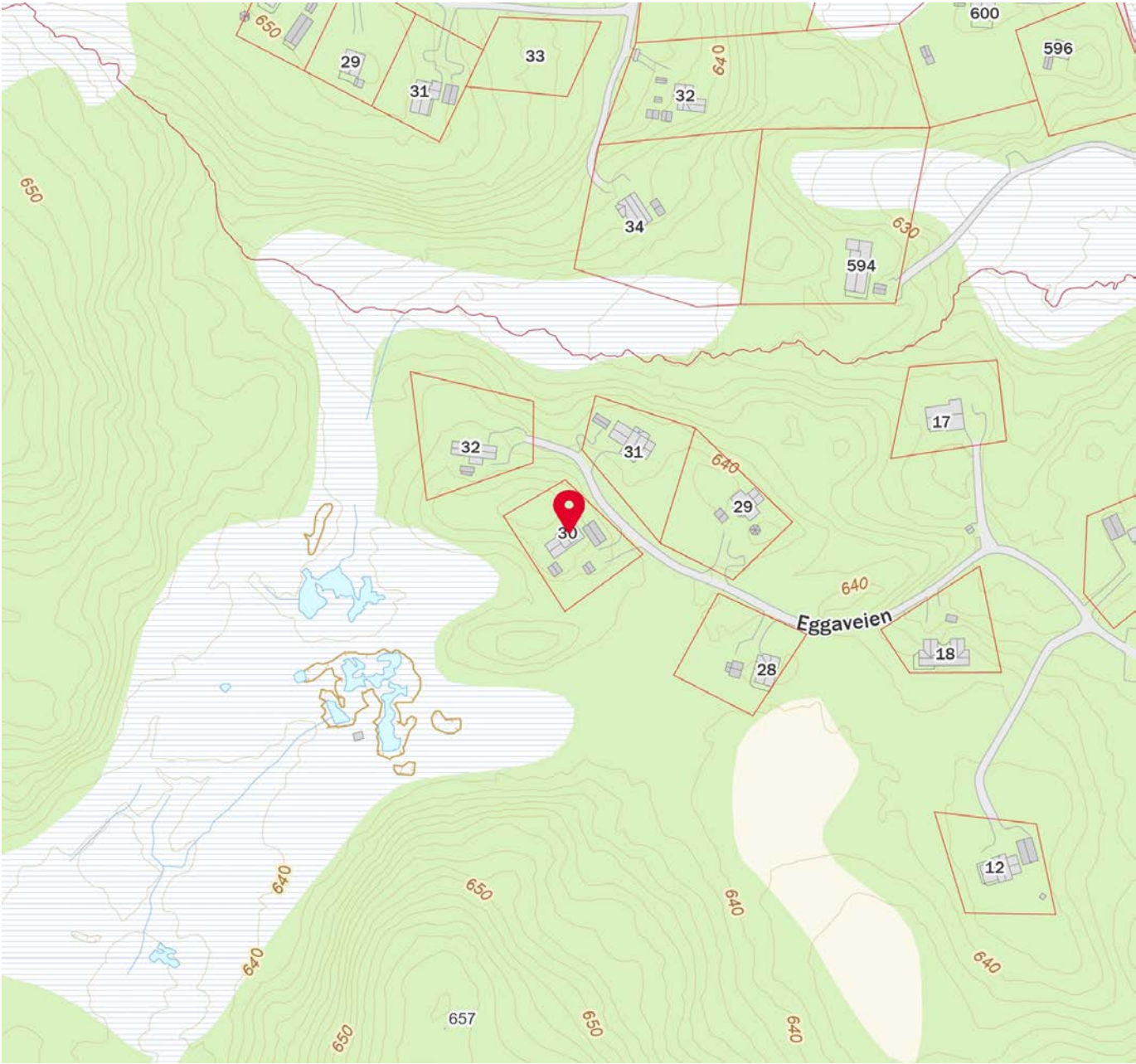
Røros Husky Adventures	3 min 🚶
Røros Golfklubb	7 min 🚶
Bowling 1 Røros	11 min 🚶
Os turridning	18 min 🚶
Storwartzfeltet	19 min 🚶

Sport

⚽ Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚶 8.2 km
⚽ Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 8.3 km
🏊 Røros Gym	10 min 🚶

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 8.2 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	10 min 🚶 9.5 km



Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eggaveien 30
7375 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre