



aktiv.

Harsjøveien 644, 7375 RØROS

**Trivelig hytte med flott
beliggenhet. Romslig tomt på over
2,5 mål. Flott turterreng. Innlagt
strøm og vann.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommynyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 590 000,-
Omkostn.:	Kr 41 100,-
Total ink omk.:	Kr 1 631 100,-
Selger:	Torid Kvaal
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1979
BRA-i/BRA Total	65/65 kvm
Tomtstr.:	2559.7 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 132, bnr. 1353
Oppdragsnr.:	1705250039

Trivelig hytte med flott beliggenhet. Romslig tomt på over 2,5 mål. Flott turterreng. Innlagt strøm.

Velkommen til Harsjøveien 644.

Trivelig hytte med flott beliggenhet nesten innerst i Harsjøveien ca 23 km fra Røros sentrum. Hytta ligger høyt i terrenget med flott utsikt utover omkringliggende fjellområder og mot bl.a. Heksemtjønna og Langtjønna. Har man hytte i område har man tilgang på fint helårs turterreng rett utenfor døra.

Hytta har innlagt strøm og vann. Bilvei helt fram sommerstid. Vinterstid parkeres det nede ved Harsjøveien.

Hytta inneholder:
To vindfang, tre soverom, bad, stue, kjøkken og bod med toalett.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen20

Plantegning27

Egenerklæring28

Tilstandsrapport33

Energiattest60

Diverse kart64

Målebrev.....70

Byggegodkjente tegninger72

Tinglyst erklæring vedr. vann74

Info kommunale avgifter.....76

Nabolagsprofil.....77

Forbrukerinformasjon82

Budskjema83







Kjøkken



Hytta har tre soverom.



Bad



Gang









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 15 m²

BRA-i: 65 m² Hytta.

TBA

15 m² Terrasse ved hytta.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2559.7 m²

Tomtebeskrivelse

Svært romslig tomt som i all hovedsak fremstår som en naturtomt. Fra tomta har man flott utsikt utover omkringliggende fjellområder og mot bl.a. Heksemtjønnna og Langtjønna.

Beliggenhet

Flott beliggenhet nesten innerst i Harsjøveien ca 23 km fra Røros sentrum. Hytta ligger høyt i terrenget med flott utsikt utover omkringliggende fjellområder og mot bl.a. Heksemtjønnna og Langtjønna. Har man hytte i område har man tilgang på fint helårs turterreng rett utenfor døra.

Til Røros sentrum er det som sagt ca 23 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 på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for

barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, bowlinghall, 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: - Røros alpinsenter Hummelfjell ca 39 km. - Hamrafjället/Tänn dalen (Sverige) ca 52 km

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ifbm. fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i én etasje over pilarer av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass, koblet glass og 3-lags glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker bl.a. følgende i sin egenerklæring: 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja Beskrivelse: Klinkekule kan rulle på gulvet.

9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja Beskrivelse: Har sett muselort i vedboden.

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: Satt inn ny varmtvannsbereder i dusjrom i august 2009. Arbeid utført av: Bergstaden elektro.

12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja Beskrivelse: Det lokale El-tilsyn i 1990.

16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Beskrivelse: 2021 - Takrenner, torvstokk, vindskier skiftet 2022 - Stort vindu skiftet Arbeid utført av Bygdeservice.

Tilleggs kommentar i egenerklæringen: Etter første vinter (1980) ble det oppdaget fuktighet i taket mellom pipa og yttervegg (ca 30 cm bredt felt). Det ble da tettet rundt pipa, og etter det har vi ikke registrert fuktighet der.

Se for øvrig komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytta:

1. etasje:

To vindfang, tre soverom, bad, stue, kjøkken og bod/toalett.

Standard

1. etasje

Stue/kjøkken:

Tregulv og panel på vegger. Laminatplate på vegg bak komfyr. Panel over takåser i himling. Panelovn, peis og vedovn. Innredning med naturlig avtrekk fra stekesonen.

Vindfang 1:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vindfang 2:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Soverom 1:

Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn.

Soverom 2:

Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn.

Soverom 3:

Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn.

Bad:
Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Panelovn. Utstyrt med servant, åpent dusjkabinett
med forheng, bereder og stoppekran.

Bod/toalett:
Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i
himling.
Utstyrt med biotoalett og naturlig avtrekk.

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

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

Parkering
Oppstillingsplasser på egen tomt.

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)

Selger velger selv å sette igjen det de måtte ønske i
hytta ifbm. salget.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 590 000

Kommunale avgifter
Kr 5 035

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 2.528,-
Feiing kr 470,90,-
Renovasjon kr 2.035,92,-

Prognosen for 2025 sier en total på kr 5.210,70,-. Se
vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for
nærmere info.

Formuesverdi sekundær
Kr 306 038

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 132, bruksnummer 1353 i Røros
kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse. Det var heller ikke vanlig på tiden
hytta ble oppført. Det foreligger byggegodkjente
tegninger på hytta datert 20.09.1976. Kommunen
bekrefter at bygningene er byggemeldt.

Vei, vann og avløp
Biotoalett ute i boden.

Innlagt vann fra brønn som deles med en nabohytte
gråvann ledes ut til terreng/grøft. Det betales litt til
nabohytta for strøm til pumpehuset.

Bilvei helt fram sommerstid. Vinterstid parkeres det
nede ved Harsjøveien. Det betales en årlig avgift til
grunneier for brøyting av parkeringsplassen som pt.
er 1.400 kr. Med flere års mellomrom har det blitt
gjort arbeid på veien opp til hytta, og har delt
utgiftene på 4 hytter + grunneier.

Regulerings- og arealplaner
Hytta ligger i et område som iht. kommuneplanens
arealdel er avsatt til fritidsformål.
Kommuneplanens arealdel kan ses på kommunens
nettsider.

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

Kommentar konsesjon

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

eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
39 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

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

7375 Røros - Harsjøveien 644

1. Etasje

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

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

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

Ansvarlig megler

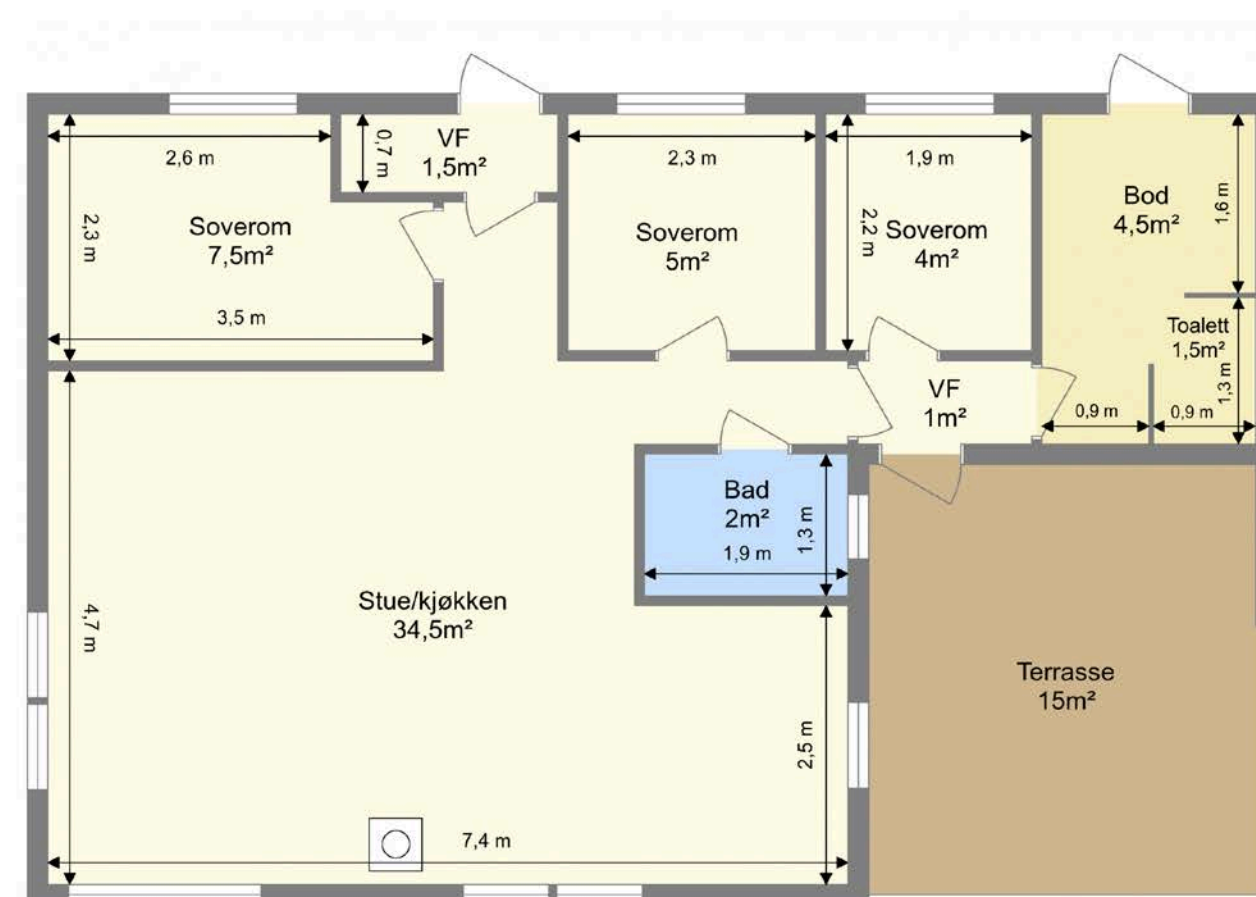
Tommy Nyrud
 Daglig Leder/Eiendomsmegler
 tommy.nyrud@aktiv.no
 Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.09.2025



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.

1705250039

Selger 1 navn

Torid Kvaal

Gateadresse

Harsjøveien 644

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

1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

46

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

21330111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TK

1

Document reference: 1705250039

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Klinkekule kan rulle på gulvet.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har sett muselort i vedboden.

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

Satt inn ny varmtvannsbereder i dusjrom i august 2009.

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

Beskrivelse

Det lokale EI-tilsyn i 1990.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2021 - Takrenner, torvstokk, vindskier skiftet 2022 - Stort vindu skiftet

Arbeid utført av

Bygdeservice

Filer

Initialer selger: TK

2

29

Document reference: 1705250039

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250039

Tilleggskommentar

Etter første vinter (1980) ble det oppdaget fuktighet i taket mellom pipa og yttervegg (ca 30 cm bredt felt). Det ble da tettet rundt pipa, og etter det har vi ikke registrert fuktighet der.

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: 1705250039

Initialer selger: TK

4

31

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torid Kvaal	e82fe60a370b50b3b29fc 9e9e29a47c91ca1a3b0	12.08.2025 18:16:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250039

- 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>

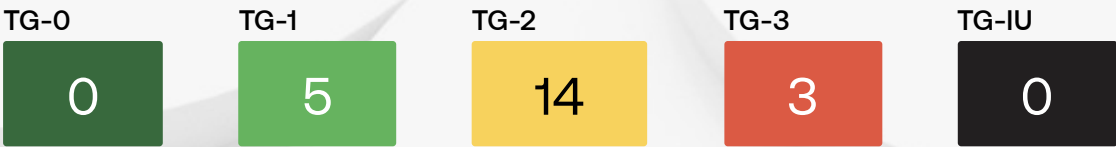
Harsjøveien 644 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1977
BRA: 65 m²
BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering



GNR: 132 BNR: 1353

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Harsjøveien 644
7375 Røros

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
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/33648
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Oppsummering
-Det er en del fuktmerker og tegn på at det kan være skader i taket rundt pipa. Det er målt fukt over faregrensen for utvikling av mugg, men det utelukkes ikke at det er skader og ytterligere fukt med fare for utvikling av råte på baksiden, særlig ned mot ytterveggen. Det var vanskelig å komme skikkelig til for fuktmåling, slik at det er usikkert hvor mye fibermetning det faktisk er i treverket. Fargen i treverket indikerer muggsopp.
TG 3 på grunn av ovennevnte forhold.
-I loftsrommet er det en del lagrede gjenstander/løsøre, samt en gammel bereder som gjør kontrollen begrenset.
Anbefalte tiltak
-Det må foretas åpninger rundt pipa innvendig, samt kontrolløres nærmere ved pipebeslaget over taket. Tiltak for utbedringer må vurderes etter dette.
Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Taktekking

Oppsummering
-Det er vanskelig å kontrollere gjennomføring ved pipe på grunn av torven, men innvendig kontroll indikerer at det kan være lekkasjer.
-Torven er ganske tørr, og stedvis tynt lagt.
TG 3 på grunn av mistanke om lekkasjer ved pipe. TG 2 settes for torvlaget.
Anbefalte tiltak
-Det må foretas nærmere undersøkelser ved pipebeslaget. Lekkasjer kan føre til store skader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser for å påvise skadeomfang.
-Vedlikehold av torvlaget må påregnes.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering
Bad fra byggeår med belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med servant og åpent dusjkabinett med forheng. Sluket er av plast.
-Badet har aldrende tettesjikt og sluk, og det er benyttet en åpen dusjløsning med forheng. Dette er uheldig med tanke på at det er vegger av trepanel i våtsonen.
-På grunn av at det er trepanel i våtsoner i kombinasjon med løsning uten lukket dusjkabinett, utelukkes det ikke at det kan finnes skjulte skader, selv om det er opplyst å ikke har vært sølt vann på panelen.
-Ved en renovering vil det være påregnelig å demontere trepanelet i våtsone for nærmere undersøkelser i veggen. Derfor er hulltaking ikke foretatt.
-Belegget er påvist å ha dårlig tetthet rundt rørføringer. Det er fuget her i dag, men dette er ikke en løsning som varer over tid. Fugemassen har også sluppet tak.
TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak
-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
-Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
-Det bør kun benyttes lukket dusjkabinett frem til badet er renoveret.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering
Det er ikke lagt noen drenering iht. utførelsesmetoden med åpen fundamentering. Terrenget rundt boligen er med naturtomt. Takvann ledes ut på terrenget.
-Terrenget rundt boligen er flatt eller har dårlig fall ut. Det er risiko for at overflatevannet trekker innunder bygningen.
TG 2 på grunn av flatt terreng/dårlig fall iht. krav i forskriften NS 3600.
Anbefalte tiltak
-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering
-Det er vanskelig å kontrollere under bygningen på grunn av lav høyde til terrenget. Synlige fundamenter fremstår uten skader, men det er registrert skjevheter på gulv, som indikerer at det er eller har vært bevegelser i grunnen.
-1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden.
TG 2 på grunn av påviste forhold.
Anbefalte tiltak
-Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med tanke på påviste skjevheter. Tiltak kan vurderes deretter. En forhøyning av bygget kan også være hensiktsmessig, for å kunne ha bedre kontroll over fundamenteringen.
-Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering
-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette registreres i ytterhjørnet på terrassen og er godt merkbart.
-Flere bord mangler innfesting ved befaringen.
-Enkelte bord har litt værslitasje, men ikke av omfattende grad.
TG 2 på grunn av påviste forhold.
Anbefalte tiltak
-Skjevheter må rettes opp, og årsaken til skjevhetene bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales.
-Bord med manglende innfesting bør utbedres.
-Det kan vurderes rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden på terrassebordene.

Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører

Oppsummering

- De eldre vinduene har harde og til dels utette pakninger. Ytterdørene har harde og utette pakninger, samt at det mangler pakning på boddøren.
- Det er en større sprekk i karmen på stalldøren ut fra det ene vindfanget, og døren er noe skjev mot karmen.
- Det er merker mellom de koblede glassene på balkongdøren og bodvinduet som kan indikere utettheter eller tidvis fukt mellom glassene.
- Ytterdør ut fra bod tar i karm.
- Det ene soveromsvinduet har tegn på punktert glass, men dette er noe vanskelig å påvise uten at vinduene er tilstrekkelig rengjort.
- Eldre vinduer og dører er stedvis slitt/misfarget i utvendige karmen. Dette gjelder ikke boddøren.
- De eldre vinduene har isolerglass eldre enn 30 år. Dette medfører økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Utvendige beslag er av kobber, og det er naturlig at disse vil få en patina med irring.

Anbefalte tiltak

- Pakninger i eldre vinduer og dører bør utbedres. Harde, utette og manglende pakninger kan føre til kaldtrekk.
- Se an muligheten for lokal utbedring av sprekk i dørkarm på stalldøren fra vindfanget. Døren har også behov for justering.
- Undersøk vinduer og balkongdør med tanke på merker mellom glass. Fukt mellom glassene kan føre til skader over tid.
- Boddøren bør justeres.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Rengjøring av vinduer må påregnes, slik at man kan kontrollere tilstrekkelig med tanke på eventuell punktering av glass. Om glass er punktert kan selve glasset skiftes, eller hele vinduet.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer og dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Ved 3 ytterhjørner er det registrert kledningsbord som ikke er tilstrekkelig klemt inntil underliggende bord, slik at slagregn risikerer å trekke inn bak.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Kledningen fremstår i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte bord på solutsatte fasader har noen sprekker, men ikke av vesentlig grad.

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.
- Kledningsbord som ikke tetter godt mot underliggere bør utbedres.

Oppsummering

- Det er registrert nedbøy i konstruksjonen over inngangspartiet på fremsiden. Dette kan komme av at bærebjelken ned mot takutstikket er underdimensjonert i forhold til spennlengden.
- Det er svank/skjevhet ned mot takfot på baksiden av boligen. Bevegelser i grunnen kan være en mulig årsak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Utstyr på tak

Etasjeskille og gulv på grunn

Anbefalte tiltak

- Det kan være behov for å oppdimensjonere bærebjelken over inngangspartiet på fremsiden. Det er ikke tegn på brudd, men for å lukke avviket må utskifting foretas.
- For å lukke avviket må skjevheter i konstruksjonen rettes opp. Se "Grunn og fundament" for nærmere vurdering av tiltak.

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017, selv på torvtak. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken ved stikkprøvemålinger, og høyeste avvik er målt til ca. 29 mm. Gulvet har en forhøyning midt i rommet, og går nedover mot endene. 1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden. Bevegelser i grunnen er en mulig årsak til skjevhetene.
- Det er liten klaring mot bakken under bjelkelaget, slik at kontrollen her blir begrenset. Det er registrert tegn på at det kan være noe fukt fra bakken, da det ble registrert litt grønske i stubbloftet i overgang stue og soverom. Ingen synlige tegn på råte eller andre skader, men det vil være usikkerhet rundt mindre tilgjengelige områder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- For å få tilstandsgard 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Opprettinger av gulv bør ses i sammenheng med eventuelle opprettinger av fundamenter.
- Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.
- Det anbefales å vurdere en forhøyning av bygget for å kunne ha bedre kontroll over undersiden av gulvkonstruksjonen. Grønske/fukt kan føre til skader over tid.

Oppsummering

- Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulvet under sotluke. Kravet er 30 cm ut fra pipa.
- Det er for liten klaring mot ubrennbart materiale over bakkant av vedovnen. Kravet er 10 cm.
- Det er sprekker i peismuren, i overgang mot pipa. Det er også riss som strekker over 2 sider av pipa, i ca. 160 cm høyde over gulvet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Tilstrekkelig plate under sotluke må etableres.
- Det bør foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom ildsted og ubrennbart materiale. Kan medføre flytting av ovnen.
- Sprekker/riss i peismur og pipe anbefales utbedret.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk bør etableres.

Toalettrom: Biotoalett

Oppsummering

Toalettrom i tilknytning boden. Det er tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Det er biotoalett med mekanisk avtrekk fra oppsamlingstank, og naturlig avtrekk ut fra rommet.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
-Det er ingen tilluft til rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dørterskel) bør etableres for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Gråvann ledes til terreng, og det er ikke kjent om utslippstillatelse foreligger. Bør undersøkes nærmere.

Vannledninger

Oppsummering

-Det foreligger ingen dokumentasjon på kvaliteten til brønnvannet.
-Utvendige vannledninger er fra byggeåret og har nådd en alder med økt risiko for skader.

TG 2 som følge av ovennevnte avvik.

-Selger opplyser at det vanligvis tappes av vann mot vinteren.

Anbefalte tiltak

-Vannkvalitet må dokumenteres for å lukke avviket.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak på utvendige vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre rør.

Elektrisk

Oppsummering

-Opprinnelig installasjon i boligen er av eldre dato og mangler dokumentasjon.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Anlegget er i hovedsak av eldre dato. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

-Etablering av toalettet i boden kan være en bruksendring med behov for søknadsplikt. Bør avklares med byggesakskontoret.
-Det er foretatt noen mindre endringer i romløsning ved soverommene. Endringene er ikke omfattende og vurderes ikke å være søknadspliktige.
-Rommene mangler rombeskrivelser, utover boden. Det er dermed ikke foretatt nærmere vurdering av eventuelle ulovligheter.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-2 av soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 14.7.2025	Rapportdato 13.8.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Torid Kvaal	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Kontrollen under boligen er noe begrenset på grunn av lav høyde mellom gulvet og grunnen.

-I loftsrommet i boligen er det en del lagrede gjenstander/løsøre, samt en gammel bereder som gjør kontrollen begrenset.

-Brønnhuset på eiendommen er ikke vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse:

Harsjøveien 644, 7375 Røros

Kommunenr:

5025

Gårdsnr:

132

Bruksnr:

1353

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1977 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype:

Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over pilarer av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass, koblet glass og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Varmtvannsberederen ble skiftet. Innvendige vannrør ble skiftet.	Nei
2009	Det ble skiftet sikringsfordeling og lagt opp kurs til ny bereder, bad og utestikk. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-08-2009.	Ja
2021	Det ble skiftet takrenner og nedløp. De nederste taktrobordene og torvhaldsstokkene ble skiftet. Taktekkingen ble også utbedret i nedre del av taket. Arbeidet ble utført av Røros Bygdeservice SA.	Ja
2022	Det store stuevinduet ble skiftet. Arbeidet ble utført av Røros Bygdeservice SA.	Ja
2024	Fasadene ble overflatebehandlet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Fritidsbolig

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	15
Totalt m²	65	65	0	0	15

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	59	6	BRA-i: 3 soverom, 2 vindfang, bad, stue/kjøkken.	BRA-i: Bod/toalett.
Totalt m²	65	59	6		

Kommentar til arealberegning

-Rombeskrivelser er etter dagens bruk av boligen. -Toalettet medregnes i S-rom, da dette er etablert åpent i bodarealet.
-Brønnhuset på eiendommen er ikke tatt med i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke lagt noen drenering iht. utførelsesmetoden med åpen fundamentering. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt. Takvann ledes ut på terrengtet.	
-Terrengtet rundt boligen er flatt eller har dårlig fall ut. Det er risiko for at overflatevannet trekker innunder bygningen.	
TG 2 på grunn av flatt terreng/dårlig fall iht. krav i forskriften NS 3600.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament



Skjevhet på innvendig gulv. Målt til ca. 29 mm.



Oversiktsbilde under boligen.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen står på pilarer av lettklinkerblokker. Det er delvis laget pyntemur av naturstein mellom pilarer.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-Det tyder på å være byggegrunn av løsmasser ved inspeksjon under boligen. Ifølge NGUs kartløsning er det morenegrunn i området.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det er vanskelig å kontrollere under bygningen på grunn av lav høyde til terrengtet. Synlige fundamenter fremstår uten skader, men det er registrert skjevheter på gulv, som indikerer at det er eller har vært bevegelser i grunnen.	
-1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med tanke på påviste skjevheter. Tiltak kan vurderes deretter. En forhøyning av bygget kan også være hensiktsmessig, for å kunne ha bedre kontroll over fundamenteringen.	
-Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Tydelig skjevhet i konstruksjonen.

Type	Terrasse
Det er en terrasse utenfor inngangspartiet ved det ene vindfanget. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over pilarer av betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrassebordene opplyses å ha vært jevnlig skiftet etter hvert som slitasje har oppstått.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette registreres i ytterhjørnet på terrassen og er godt merkbart.	
-Flere bord mangler innfesting ved befaringen.	
-Enkelte bord har litt værslitasje, men ikke av omfattende grad.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp, og årsaken til skjevhetene bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales.	
-Bord med manglende innfesting bør utbedres.	
-Det kan vurderes rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden på terrassebordene.	

6.4 Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører



Sprekk i dørkarm.



Utettheter/skjevheter mellom karm og dørlblad.



Slitasje/misfarging i vinduskarm.

Beskrivelse	
-Lakkerte/ubehandlede vinduer av tre med 2+1-lags glass og koblet glass. -Lakkerte ytterdører av tre. Dør ut fra vindfang på baksiden er en staldør (todelt), dør ut fra vindfang på fremsiden er en balkongdør med 2+1-lags glass og dør ut fra bod er en enkel plassbygd tredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

-De eldre vinduene har harde og til dels utette pakninger. Ytterdørene har harde og utette pakninger, samt at det mangler pakning på boddøren.

-Det er en større sprekk i karmen på staldøren ut fra det ene vindfanget, og døren er noe skjev mot karmen.

-Det er merker mellom de koblede glassene på balkongdøren og bodvinduet som kan indikere utettheter eller tidvis fukt mellom glassene.

-Ytterdør ut fra bod tar i karm.

-Det ene soveromsvinduet har tegn på punktert glass, men dette er noe vanskelig å påvise uten at vinduene er tilstrekkelig rengjort.

-Eldre vinduer og dører er stedvis slitt/misfarget i utvendige karmer. Dette gjelder ikke boddøren.

-De eldre vinduene har isolerglass eldre enn 30 år. Dette medfører økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Utvendige beslag er av kobber, og det er naturlig at disse vil få en patina med irring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Pakninger i eldre vinduer og dører bør utbedres. Harde, utette og manglende pakninger kan føre til kaldtrekk.

-Se an muligheten for lokal utbedring av sprekk i dørkarm på staldøren fra vindfanget. Døren har også behov for justering.

-Undersøk vinduer og balkongdør med tanke på merker mellom glass. Fukt mellom glassene kan føre til skader over tid.

-Boddøren bør justeres.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Rengjøring av vinduer må påregnes, slik at man kan kontrollere tilstrekkelig med tanke på eventuell punktering av glass. Om glass er punktert kan selve glasset skiftes, eller hele vinduet.

-Jevnlig vedlikehold av vinduer og dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

6.5 Vinduer og dører: Stort stuevindu og innerdører

Beskrivelse	
-Det store stuevinduet er malt/lakkert og har 3-lags glass. -Innvendig er det fyllingsdører av tre.	

6.6 Yttervegger



Begrenset/manglende lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.



Kledningsbord som ikke tetter mot underligger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det store stuevinduet med 3-lags glass er fra 2021. Montert i 2022 ifølge selger. Utført av Røros Bygdeservice SA.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
-Baderomsdøren tar litt i karm og bør justeres. Det er ikke registrert andre unormale forhold på innerdører eller stuevinduet.	

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Fasadene ble overflatebehandlet i 2024.	
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	
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Ved 3 ytterhjørner er det registrert kledningsbord som ikke er tilstrekkelig klemt inntil underliggende bord, slik at slagregn risikerer å trekke inn bak.	
TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.	
-Kledningen fremstår i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte bord på solutsatte fasader har noen sprekker, men ikke av vesentlig grad.	
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. -Kledningsbord som ikke tetter godt mot underliggere bør utbedres.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling



Misfarging i takpanel i nedkant av pipe.



Fuktmålingen indikerer skader.



Misfarging i takpanel i overkant av pipe.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er åpne skråhimlinger i boligen. Konstruksjonen er oppført av langsgående takåser av rundtømmer med overliggende sperretak. Over gangen, badet og det ene vindfanget er det etablert et loftsrom, med luker for adkomst fra stue/kjøkken og bod.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)		TG-3
-Det er en del fuktmerker og tegn på at det kan være skader i taket rundt pipa. Det er målt fukt over faregrensen for utvikling av mugg, men det utelukkes ikke at det er skader og ytterligere fukt med fare for utvikling av råte på baksiden, særlig ned mot ytterveggen. Det var vanskelig å komme skikkelig til for fuktmåling, slik at det er usikkert hvor mye fibermetning det faktisk er i treverket. Fargen i treverket indikerer muggsopp.		
TG 3 på grunn av ovennevnte forhold.		
-I loftsrommet er det en del lagrede gjenstander/løsøre, samt en gammel bereder som gjør kontrollen begrenset.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-Det må foretas åpninger rundt pipa innvendig, samt kontrolleres nærmere ved pipebeslaget over taket. Tiltak for utbedringer må vurderes etter dette.		
Utbedringskostnader		10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble skiftet renner og nedløp i 2021. Utført av Røros Bygdeservice SA.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.9 Takkonstruksjon



Tydelig nedbøying i konstruksjonen.



Tydelige svanker ved takfoten.

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av langsgående takåser av rundtømmer med overliggende sperretak. Taktro er av trepanel, og det er luftespalter i gesims.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon		TG-2
-Det er registrert nedbøy i konstruksjonen over inngangspartiet på fremsiden. Dette kan komme av at bærebjelken ned mot takutstikket er underdimensjonert i forhold til spennlengden. -Det er svank/skjevhet ned mot takfot på baksiden av boligen. Bevegelser i grunnen kan være en mulig årsak.		
TG 2 på grunn av påviste forhold.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-Det kan være behov for å oppdimensjonere bærebjelken over inngangspartiet på fremsiden. Det er ikke tegn på brudd, men for å lukke avviket må utskifting foretas. -For å lukke avviket må skjevheter i konstruksjonen rettes opp. Se "Grunn og fundament" for nærmere vurdering av tiltak.		

6.10 Taktekking



Indikasjon på lekkasjer ved pipe.

Type tekking	Torv
-Taket er tekket med torv over papp og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tekkingen er opplyst utbedret ved pipa for mange år tilbake etter en lekkasje. Det bemerkes at det fremdeles er fuktig i treverket ved pipa. -I 2021 ble det foretatt utbedring på tekking i nedre del av takfot i forbindelse med skifte av taktrobord og torvhaldsstokk.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
-Det er vanskelig å kontrollere gjennomføring ved pipe på grunn av torven, men innvendig kontroll indikerer at det kan være lekkasjer. -Torven er ganske tørr, og stedvis tynt lagt. TG 3 på grunn av mistanke om lekkasjer ved pipe. TG 2 settes for torvlaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må foretas nærmere undersøkelser ved pipebeslaget. Lekkasjer kan føre til store skader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser for å påvise skadeomfang. -Vedlikehold av torvlaget må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017, selv på torvtak. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 29 mm i stue/kjøkken.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og det ene soverommet. I stue/kjøkken ble det påvist totalt avvik på ca. 29 mm. I soverommet ble det ikke påvist måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja



Tydelig grønske i stubbloftsbord.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken ved stikkprøvemålinger, og høyeste avvik er målt til ca. 29 mm. Gulvet har en forhøyning midt i rommet, og går nedover mot endene. 1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden. Bevegelser i grunnen er en mulig årsak til skjevhetene. -Det er liten klaring mot bakken under bjelkelaget, slik at kontrollen her blir begrenset. Det er registrert tegn på at det kan være noe fukt fra bakken, da det ble registrert litt grønske i stubbloftet i overgang stue og soverom. Ingen synlige tegn på råte eller andre skader, men det vil være usikkerhet rundt mindre tilgjengelige områder. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Opprettinger av gulv bør ses i sammenheng med eventuelle opprettinger av fundamenter. -Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig. -Det anbefales å vurdere en forhøyning av bygget for å kunne ha bedre kontroll over undersiden av gulvkonstruksjonen. Grønske/fukt kan føre til skader over tid.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Oversikt ved sotluke.



Liten avstand mellom vedovn og ubrennbart materiale på oversiden.

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert ut mot kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er vedovn og åpen peis i stue/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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulvet under sotluke. Kravet er 30 cm ut fra pipa. -Det er for liten klaring mot ubrennbart materiale over bakkant av vedovnen. Kravet er 10 cm. -Det er sprekker i peismuren, i overgang mot pipa. Det er også riss som strekker over 2 sider av pipa, i ca. 160 cm høyde over gulvet. TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Sprekker i peismur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Tilstrekkelig plate under sotluke må etableres. -Det bør foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom ildsted og ubrennbart materiale. Kan medføre flytting av ovnen. -Sprekker/riss i peismur og pipe anbefales utbedret.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er av trefiner/spon. Det er oppvaskbenk i stål med nedfelt kum. Laminatplate på vegg bak komfyr. -Innredningen vurderes å fremstå som normalt med tanke på alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er kun naturlig avtrekk fra kokesonen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Mekanisk avtrekk bør etableres.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Etablering av toalettet i boden kan være en bruksendring med behov for søknadsplikt. Bør avklares med byggesakskontoret. -Det er foretatt noen mindre endringer i romløsning ved soverommene. Endringene er ikke omfattende og vurderes ikke å være søknadspliktige. -Rommene mangler rombeskrivelser, utover boden. Det er dermed ikke foretatt nærmere vurdering av eventuelle ulovligheter.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det foreligger ingen ferdigattest, men det er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-2 av soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.	

6.16 Toalettrom: Biotoalett

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har naturlig avtrekk og ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom i tilknytning boden. Det er tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Det er biotoalett med mekanisk avtrekk fra oppsamlingstank, og naturlig avtrekk ut fra rommet. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. -Det er ingen tilluft til rommet. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dørterskel) bør etableres for optimal ventilering.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er av plast. Det er ikke innlagt kloakk. Gråvann (bruksvann) ledes til terreng/grøft ifølge selger.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.	
TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Gråvann ledes til terreng, og det er ikke kjent om utslippstillatelse foreligger. Bør undersøkes nærmere.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert på badet. Vannet kommer fra brønn/oppkomme plassert i eget brønnhus på eiendommen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig er det opplyst å være lagt nye vannrør i 2009. Utvendig er rørene fra byggeåret.	
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 foreligger ingen dokumentasjon på kvaliteten til brønnvannet. -Utvendige vannledninger er fra byggeåret og har nådd en alder med økt risiko for skader.	
TG 2 som følge av ovennevnte avvik.	
-Selger opplyser at det vanligvis tappes av vann mot vinteren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vannkvalitet må dokumenteres for å lukke avviket. -Det er ikke behov for utbedringstiltak på utvendige vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre rør.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsfordeling og hovedsikring er plassert i det ene vindfanget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet sikringsfordeling og lagt opp kurs til ny bereder, bad og utestikk. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-08-2009.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Opprinnelig installasjon i boligen er av eldre dato og mangler dokumentasjon.	
TG 2 som følge av dette.	

6.20 Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Anlegget er i hovedsak av eldre dato. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet.	
Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2008	
Størrelse	
110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	
Bereder på 110 liter hengt på vegg på badet. Det er avrenning til sluk.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.22 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	
TG-3	
Bad fra byggeår med belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med servant og åpent dusjkabinett med forheng. Sluket er av plast.	
-Badet har aldrende tettesjikt og sluk, og det er benyttet en åpen dusjløsning med forheng. Dette er uheldig med tanke på at det er vegger av trepanel i våtsonen.	
-På grunn av at det er trepanel i våtsoner i kombinasjon med løsning uten lukket dusjkabinett, utelukkes det ikke at det kan finnes skjulte skader, selv om det er opplyst å ikke har vært sølt vann på panelen.	
-Ved en renovring vil det være påregnelig å demontere trepanelet i våtsone for nærmere undersøkelser i veggen. Derfor er hulltaking ikke foretatt.	
-Belegget er påvist å ha dårlig tetthet rundt rørføringer. Det er fuget her i dag, men dette er ikke en løsning som varer over tid. Fugemassen har også sluppet tak.	
TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.	
Anbefalte tiltak	
-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.	
-Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.	
-Det bør kun benyttes lukket dusjkabinett frem til badet er renover.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	

6.23 Kryp kjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Trapp

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Varmesentral

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

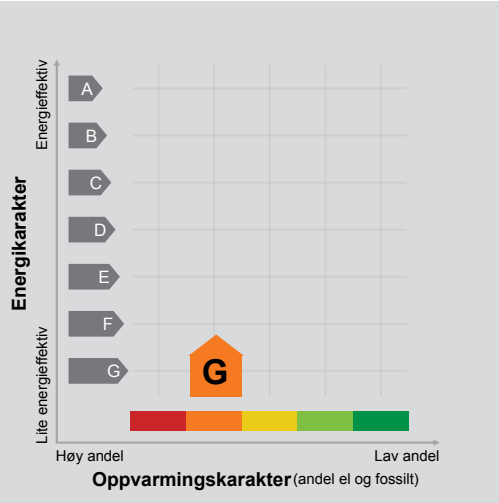
Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Notater

ENERGIATTEST



Adresse	Harsjøveien 644
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1353
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184168901
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151267
Dato	05.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Fyr riktig med ved

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

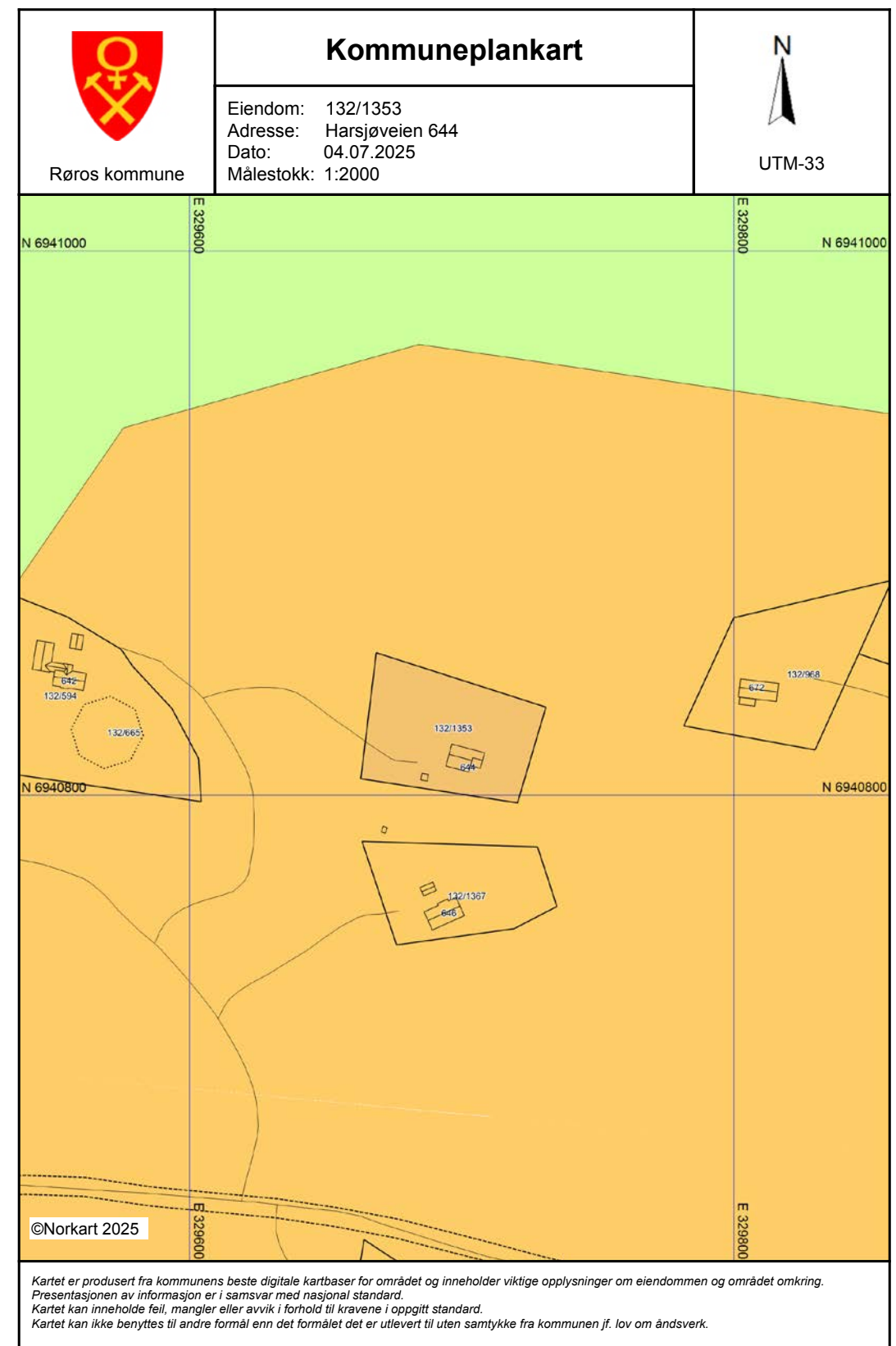
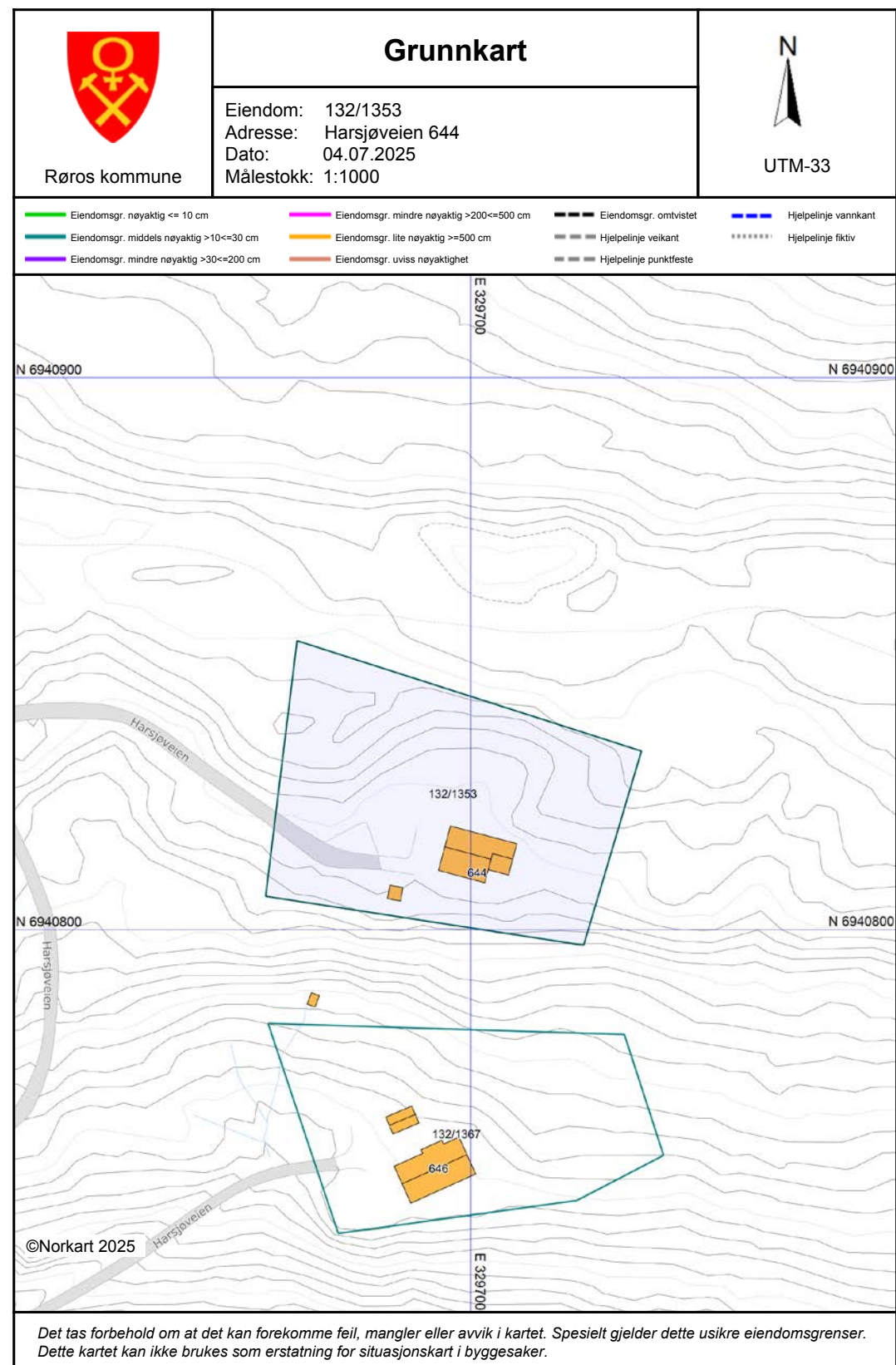
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

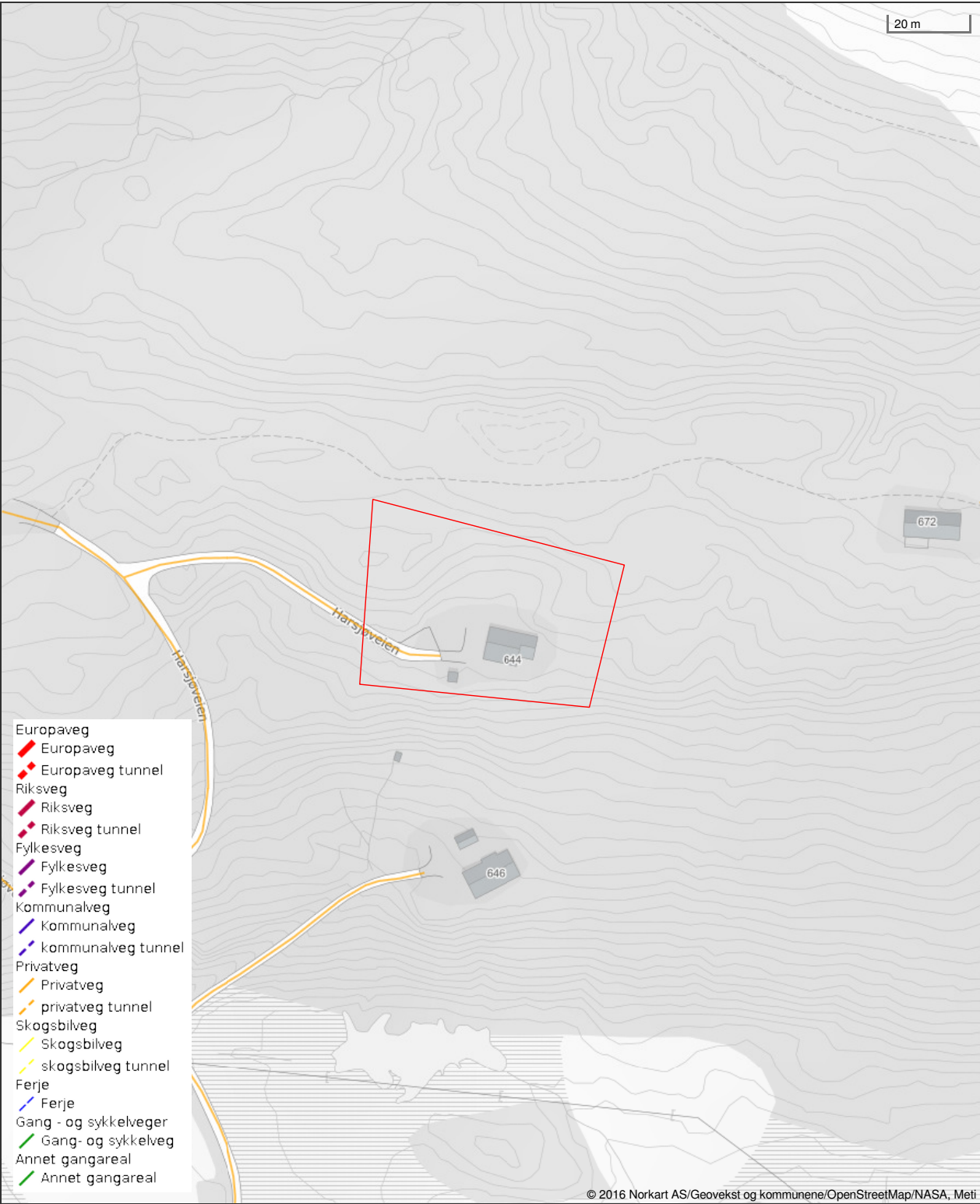
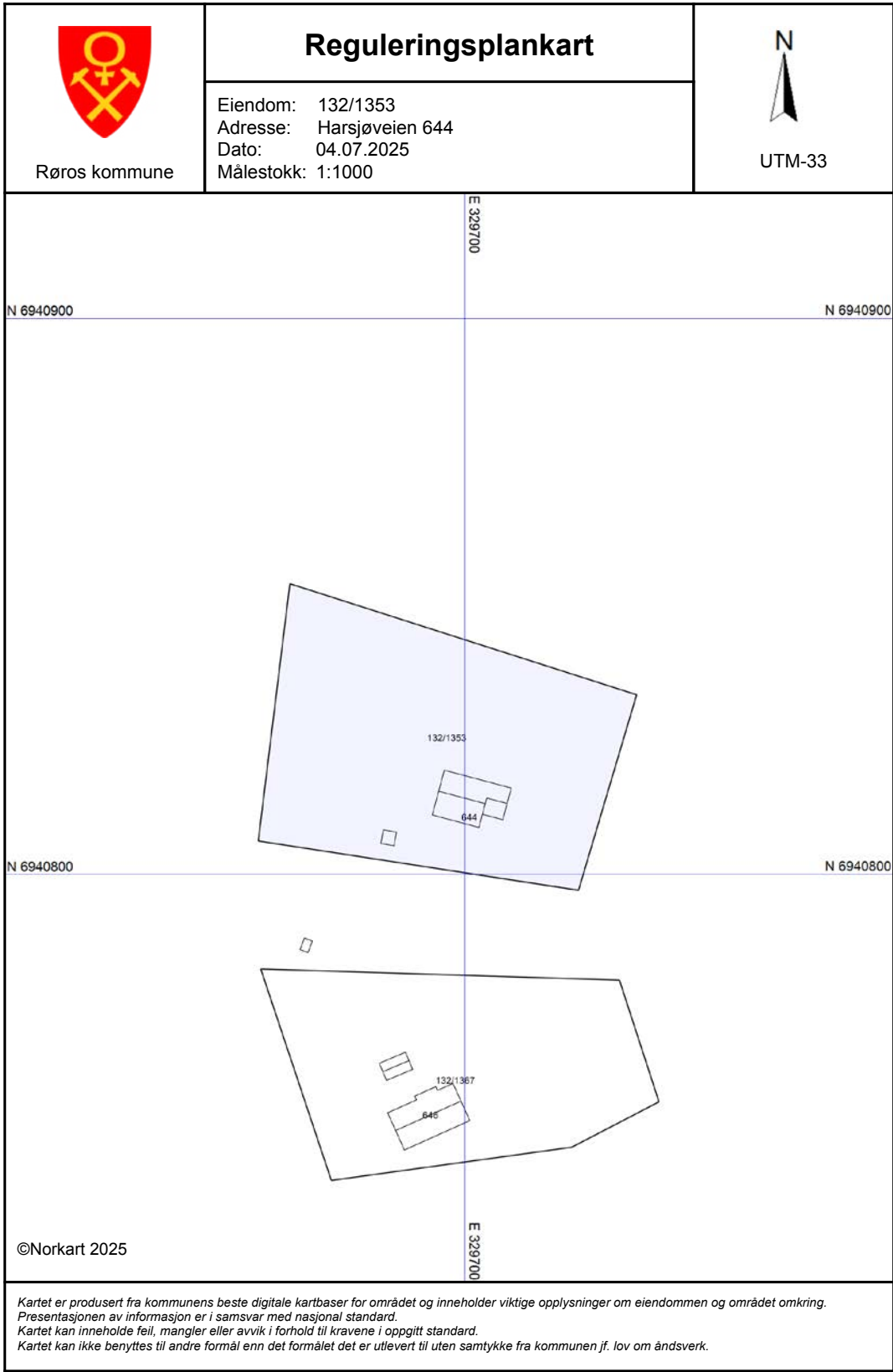
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





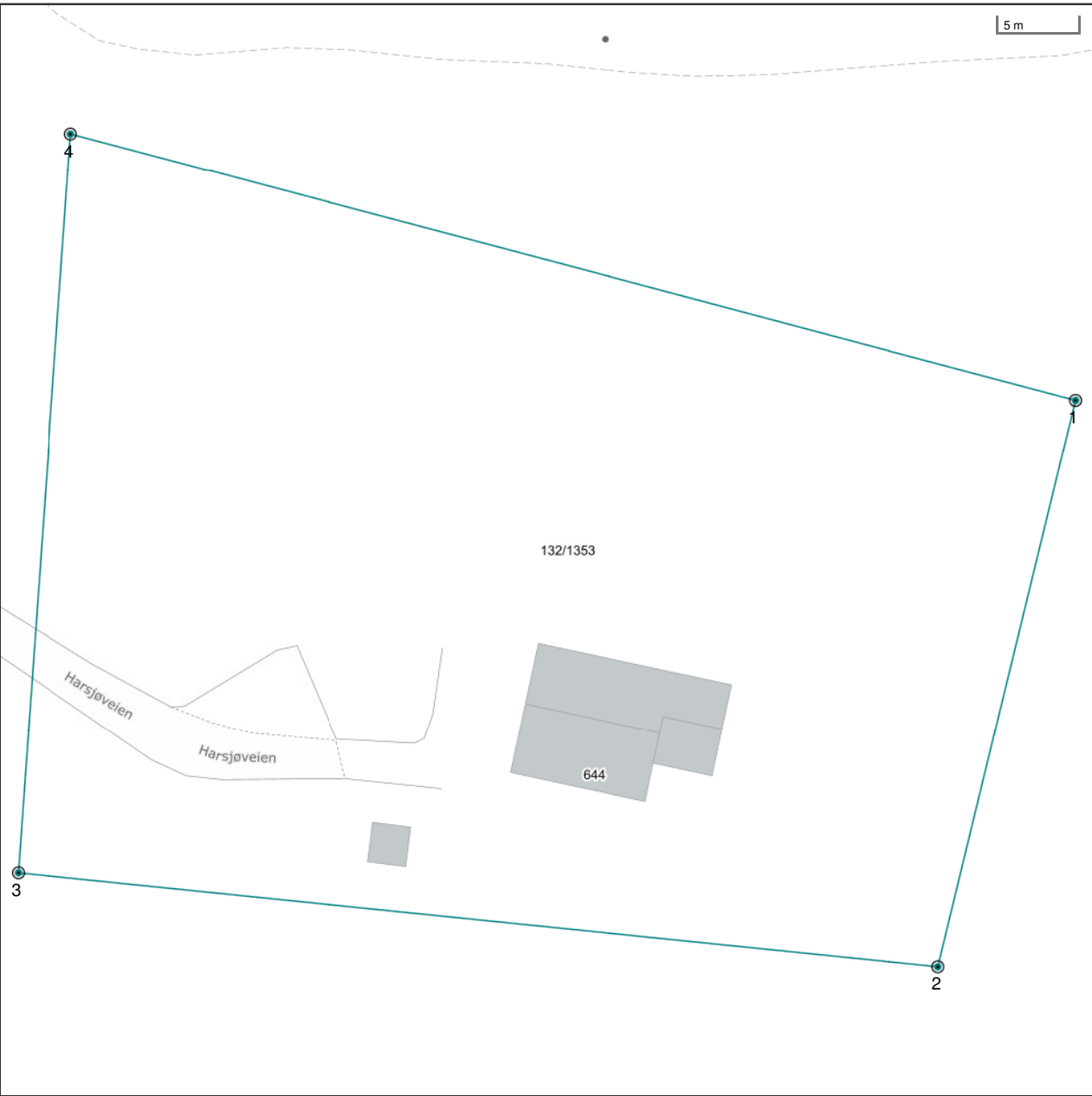
Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1353//



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

Eiendomskart for eiendom 5025 - 132/1353//

Utskriftsdato: 04.07.2025



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 559,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6939323,8	Øst	638100,19
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6939337,84	638137,33	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			65,51	
2	6939301,86	638130,18	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,68	
3	6939305,33	638071,99	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			58,29	
4	6939351,94	638073,36	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			46,63	

Kommune
1640 Røros

MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	34-2002	
Målebrev nr.	21-2003	
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	132	1353	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2560.6 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	7.6.2006		
Rekvirent	Mette Solli Brattås /Torild Kvål	Gnr.	Bnr.
		132	172
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Ny kart-og oppmålingsforretning over eiendommen Gnr 132 Bnr 1353. Oppmålingen er begjært med bakgrunn i at tidligere oppmålt tomt var for liten i forhold til avtale mellom partene. Grensene for tomte ble derfor justert slik at tomte fikk det avtalte areal. Begge parter var tilstede ved oppmålingen. Dette målebrev erstatter målebrev utstedt 29.05.2005.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	13.11.2007	<i>Carl Sverre Prøsch</i>	Carl Sverre Prøsch

GAB

Registreringsstempel
IKKE TINGLYST REGISTRERT I G.A.B.
Dato: 11-07 Sign: C.S.P.

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Målebrevet tinglyses ikke, men ajourføres i GAB.

GIS/LINE Målebrev

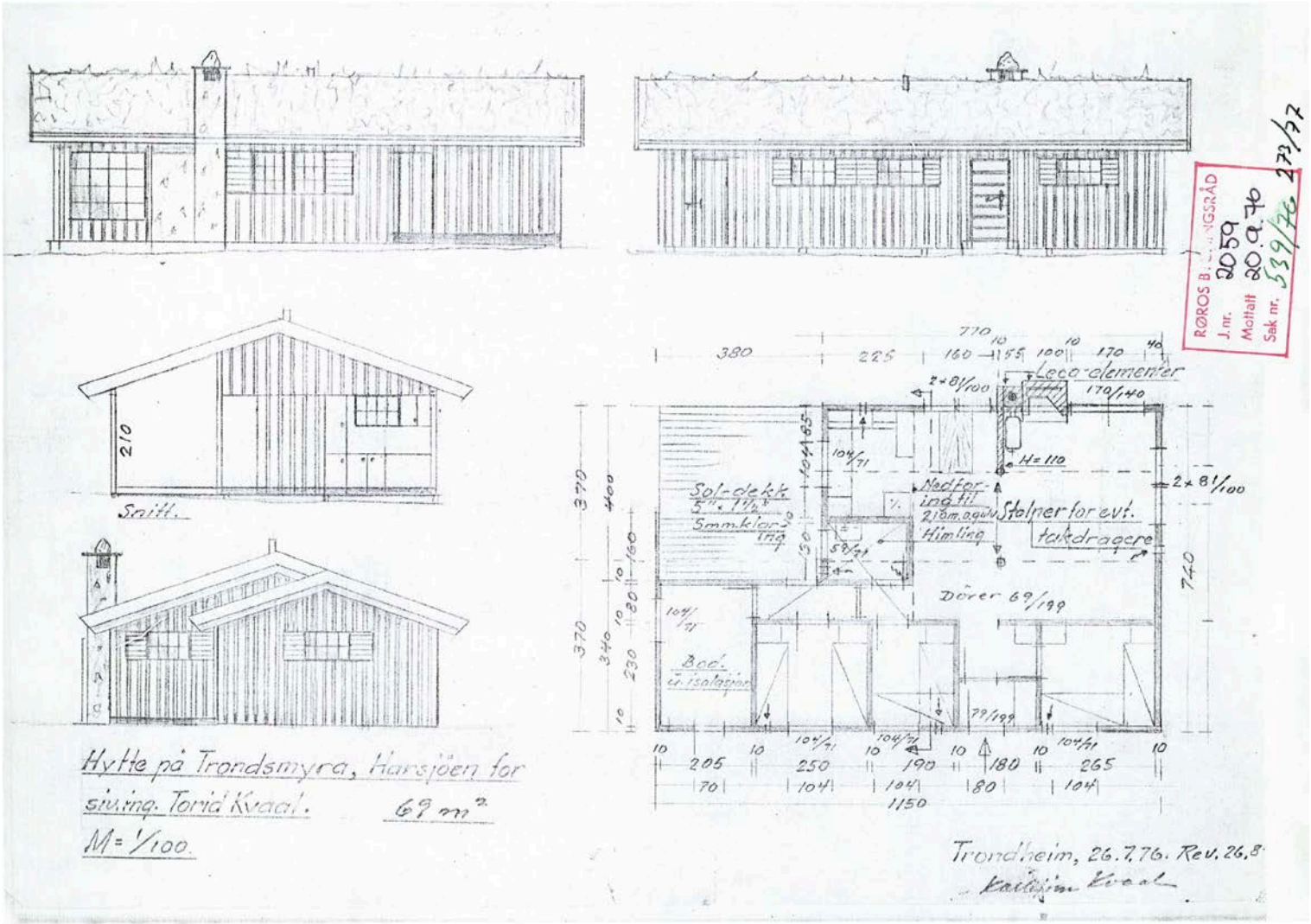
Gnr	Bnr	Festenr
132	1353	
Representasjonspunkt X 508206 Y 49834		
Kartblad	X	Landsnett
CV106-1-07		
Målestokk	Areal	
1: 1000	2560.6 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
34-2002
Målebrev nummer
21-2003



GIS/LINE Målebrev



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 08.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	132	Bnr:	1353	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Harsjøveien 644, 7375 RØROS						

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

DAGBOKFØRT

14.MAR85 01261

SORENSKRIVEREN I GAULDAL

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom festerne av hyttetomt nr.12 og hyttetomt nr.13 på gnr.132, bnr.172 i Røros Kommune på den ene side, og eier av gnr.132, bnr.172 på den annen side.

1) Festerne av tomt nr.12 og tomt nr.13 gies rett til å ta vann fra på hovedbruket liggende felles brønn for de to festerne.

2) Ingen andre hyttetomter gies rett til å ta vann fra den anlagte brønn uten samtykke fra festerne av både tomt nr.12 og tomt nr.13.

3) Festeren av tomt nr.13 har plikt til drift og vedlikehold av felles vannanlegg som består av brønn, pumpehus og vannpumpe.

4) Fester av tomt nr.13 har plikt til å sørge for strømforsyning til vannpumpen.

5) Utgiftene til strøm, drift og vedlikehold av pumpe og pumpehus deles av festerne av de to tomtene.

Denne avtale er utstedt 3-tre-eksemplarer hvorav eier og festerne har ett hver.

Trondheim den 24/11-1984

Røros den 18/12, 1984

Torid Kvaal

fester av tomt nr.12

feste nr.9

Slig Dyrseth

festere av tomt nr.13

Bente Dyrseth

Verge for Bente Dyrseth : ...

Overformynderiets samtykke: ...

Hjemmelsinnehaver til gnr.132, bnr.172 i Røros Kommune:

Røros Overformynderi

Jan Brevik

For Mette Solli

verge

Harsjøen den 4/12 1984

Margot Sollie

Margot Sollie

Svein Olav Solli

Svein OLAV Solli

Tomt nr.13 skal bety: feste nr.13 , tomt nr. 15 på gnr.132, bnr.172.

74

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/1261/65
Attestingstidspunkt 2025-07-07 08:27

Side 2 av 2

DAGBOKFØRT

14.MAR85 01261

SORENSKRIVEREN I GAULDAL

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom festerne av hyttetomt nr.12 og hyttetomt nr.13 på gnr.132, bnr.172 i Røros Kommune på den ene side, og eier av gnr.132, bnr.172 på den annen side.

1) Festerne av tomt nr.12 og tomt nr.13 gies rett til å ta vann fra på hovedbruket liggende felles brønn for de to festerne.

2) Ingen andre hyttetomter gies rett til å ta vann fra den anlagte brønn uten samtykke fra festerne av både tomt nr.12 og tomt nr.13.

3) Festeren av tomt nr.13 har plikt til drift og vedlikehold av felles vannanlegg som består av brønn, pumpehus og vannpumpe.

4) Fester av tomt nr.13 har plikt til å sørge for strømforsyning til vannpumpen.

5) Utgiftene til strøm, drift og vedlikehold av pumpe og pumpehus deles av festerne av de to tomtene.

Denne avtale er utstedt 3-tre-eksemplarer hvorav eier og festerne har ett hver.

Trondheim den 24/11-1984

Røros den 18/12, 1984

Torid Kvaal

fester av tomt nr.12

feste nr.9

Slig Dyrseth

festere av tomt nr.13

Bente Dyrseth

Verge for Bente Dyrseth : ...

Overformynderiets samtykke: ...

Hjemmelsinnehaver til gnr.132, bnr.172 i Røros Kommune:

Røros Overformynderi

Jan Brevik

For Mette Solli

verge

Harsjøen den 4/12 1984

Margot Sollie

Margot Sollie

Svein Olav Solli

Svein OLAV Solli

Tomt nr.13 skal bety: feste nr.13 , tomt nr. 15 på gnr.132, bnr.172.

75



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 04.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1353	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harsjøveien 644, 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	2 528,00 kr
Feiing	470,90 kr
Renovasjon	2 035,92 kr
Sum	5 034,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	632100 0/00	4.00	1/1	0 %	2 528,00 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	0%	1 pipe	443.20	1/1	0 %	443,20 kr
Hytterrenovasjon	25%	1 pr.år	2239.50	1/1	0 %	2 239,50 kr
					Sum	5 210,70 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 UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Nabolagsprofil

Harsjøveien 644

Høyde over havet

804 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	31 min 🚗
🚆 Røros stasjon Linje R60	28 min 🚗 24.3 km
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	32 min 🚗 24.5 km
🚆 Tomtebo Linje 541	13 min 🚗 6.4 km
🚆 Jensvolden Linje 541	13 min 🚗 6.9 km

Avstand til byer

Røros	28 min 🚗
Stjørdalshalsen	2 t 29 min 🚗
Trondheim	2 t 32 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Røros	26 min 🚗
🚗 Røros Hotell	26 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
 - 106 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 43 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Storwartzfeltet	21 min 🚗
Røros Golfklubb	28 min 🚗
Bowling 1 Røros	28 min 🚗

Sport

⚽ Stamphushaugen nærmiljøanlegg Ballspill, isbane	13 min 🚗 6.3 km
⚽ Vikheim handballbane Ballspill	27 min 🚗 18.9 km
🏊 Røros Gym	28 min 🚗

Dagligvare

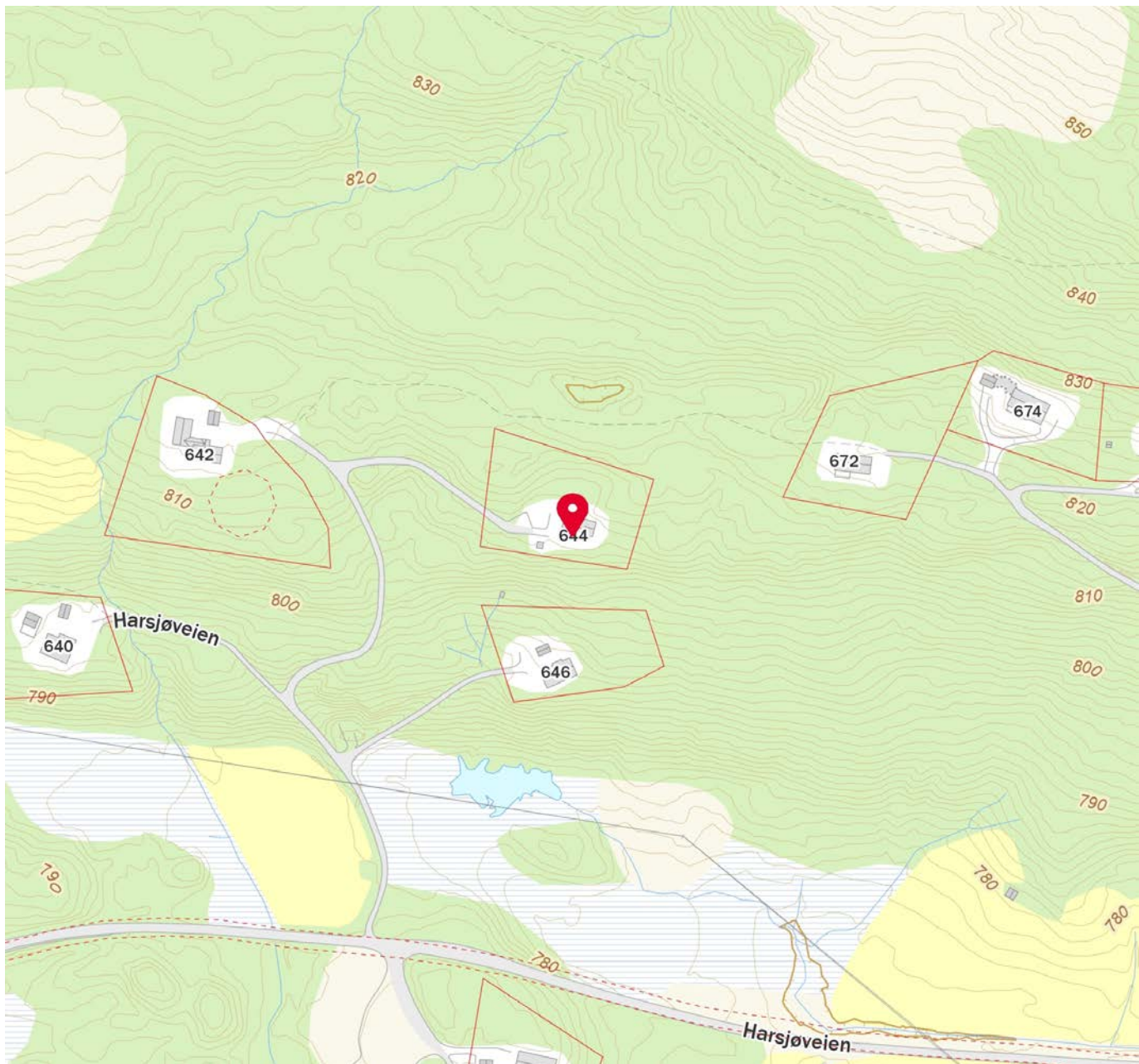
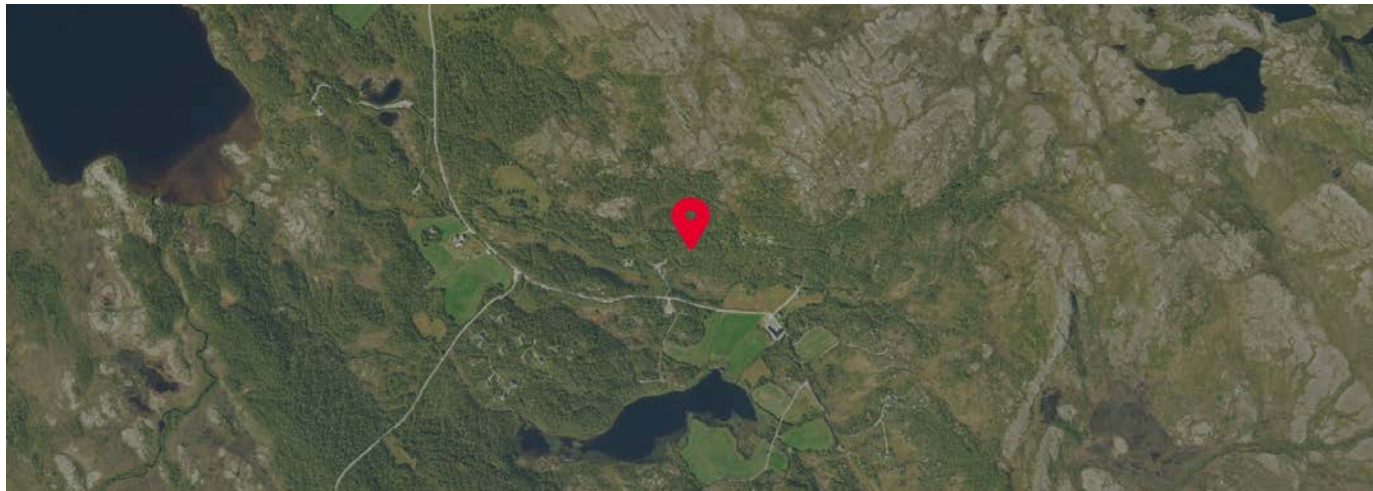
Coop Marked Brekken Post i butikk, PostNord	26 min 🚗 23.1 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	26 min 🚗 23.2 km

Varer/Tjenester

🏠 Domus Røros Kjøpesenter	28 min 🚗
---------------------------	----------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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: Harsjøveien 644
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