



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Harsjøveien 713, 7375 RØROS

**Flott hytte på Harsjøen. Stor tomt,  
flott utsikt. Fantastisk turområde.  
Innlagt strøm.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.









Advokat/Megler

**Martin Gabrielsen**

**Mobil** 918 61 016

**E-post** martin.gabrielsen@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**

Kjerkgata 3, 7361 Røros

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 443 890,-  
**Selger:** Geir Westberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1997  
**BRA-i/BRA Total:** 60/75 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2025.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 1662

**Oppdragsnr.:** 1705240064

## Flott hytte på Harsjøen. Stor tomt, flott utsikt. Fantastisk turområde. Innlagt strøm.

Velkommen til Harsjøveien 713

Flott hytte på Harsjøen!

Fritidsbolig bygd i 1997 med beliggenhet i attraktivt turområde sommer som vinter.

I tillegg til hytta er det bygd et anneks/uthus på ca 15 kvm BRA.

Hyttas innhold:

1. etasje: Kjøkken, gang, stellerom/vask, stue, vindfang, 2 soverom, spisestue.

Anneks:

1. etasje: Soverom, bod, utedo.

Velkommen til trivelig visning!



## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	20
Om eiendommen .....	24
Egenerklæring .....	32
Tilstandsrapport .....	37
Byggetegninger .....	58
Diverse kart .....	61
Målebrev .....	65
Kommunal info .....	67
Formuesverdi .....	75
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	76
Forbrukerinformasjon .....	85
Budskjema .....	86





























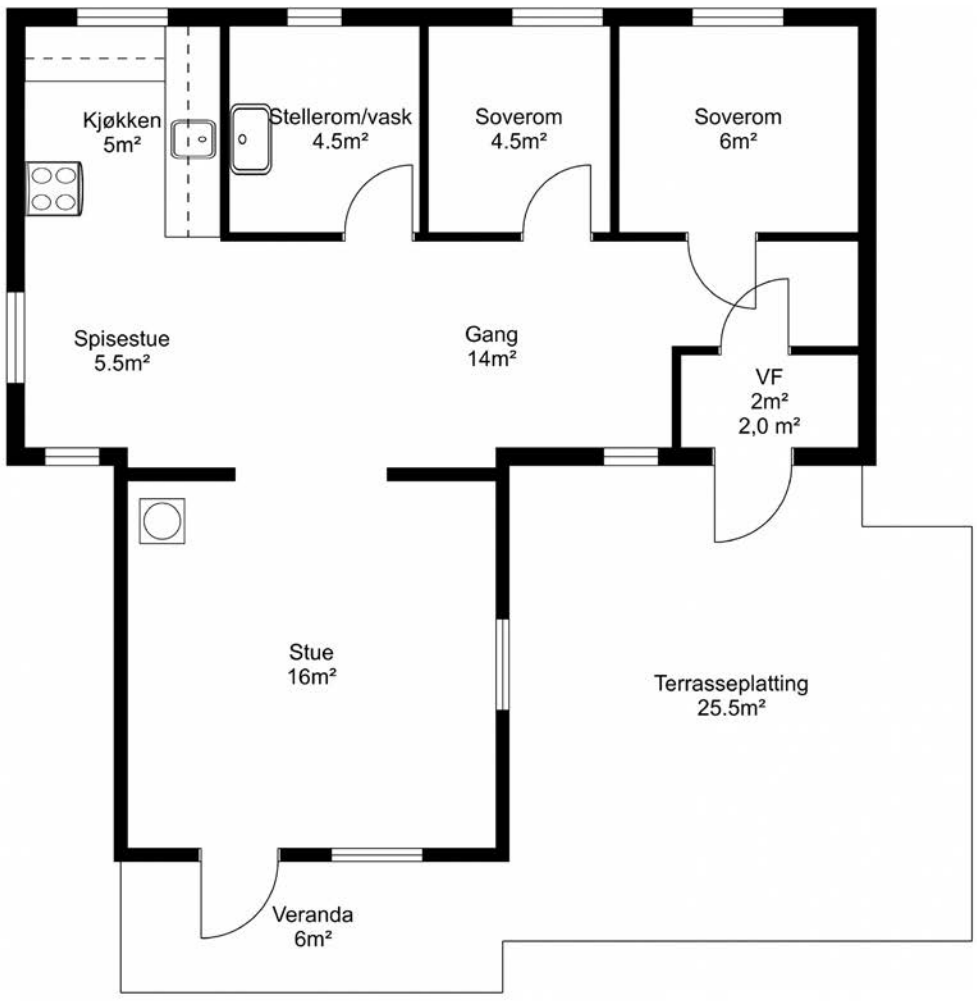


# Plantegning

1. etasje



7375 Røros - Harsjøveien 713  
1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





# 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: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Kjøkken, gang, stellerom/vask, stue,

vindfang, 2 soverom, spisestue

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Anneks

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2025.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2 025 kvm.

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet ved Tronsmyra, med gode solforhold og flott utsikt. I områdene rundt er det fint turterreng sommer som vinter, det er kort vei til snaufjellet. Like ved hytta ligger Heksemtjønnen hvor en kan fiske. Det er også fiskemuligheter i Langtjønnen som ligger like ved. Kort vei til Harsjøen og fint bær- og soppterreng i nærområdet. En har også nærhet til Marenvollen som er en DNT hytte og Gjetbergsvollen. Det er ca 24 km inn til Røros sentrum.

Røros Bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs liste over verdensarvsteder. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, restauranter og butikker, samt jernbane, buss og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros maraton, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked. Det er ca 18 mil til Trondheim, og ca 3,5 mil til svenskegrensen med flere alpinalegg, scooterleder, og i Funesdalen finner en butikker, restauranter og systembolag m.m.

### Adkomst

Se kart på finn.no

### Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i nærområdet. Spredt bebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hytte

Hytte oppført i én etasje over støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og bindingsverk. Fasader har fritt eksponert tømmer og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Vinduer er med koblede glass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk.

### Anneks

Anneks oppført i én etasje over pilarer av leca.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og fasader har stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu har koblet glass.

### Innhold

Hytte

BRA-i:

1. etasje: Kjøkken, gang, stellerom/vask, stue, vindfang, 2 soverom, spisestue.

### Anneks

BRA-e:

1. etasje: Soverom, bod, utedo.

### Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Renner og nedløp
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Elektrisk
- Ventilasjon

Standard:

Hytte

1. etasje

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Gang: Tregulv. Panel og beiset tømmer på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Stellerom/vask: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Servant i innredning.

Stue: Tregulv og tømmer på vegger. Panel over takåser i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Vindfang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

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

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

Spisestue: Tregulv. Panel og beiset tømmer på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Anneks

1. etasje



Bod: Tregulv. Delvis panelte vegger og ellers uinnredet.

Utedo: Tregulv og ellers uinnredet.

Soverom: Tregulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Følgende tiltak er utført etter byggeår:

2004 - Det ble oppført et tilbygg

2012 - Det ble satt opp noen nye overskap på kjøkkenet. Utført med egeninnsats.

2018 - Det ble etablert avtrekksvifte på kjøkkenet. Utført med egeninnsats.

2019 - Bak vedovn ble det satt opp en brannmur. utført med egeninnsats.

2021 - Det ble byttet ut en svill p annekset, samt satt opp en platting tilhørende bygget. Utført med egeninnsats.

2021 - Det ble skiftet ut 3 bord i taktroen, og lagt ny pappremse mot opprinnelig tekking. Utført med egeninnsats.

#### Modernisert/Påkostet år

2021

#### Parkering

Biloppstillingsplass på tomten.

På vinters tid er det parkering på gården, ca 700 meter fra hytta.

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

#### Energikarakter

E

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

#### Kommunale avgifter

Kr 4 822

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Eiendomsskatt, kr 2 296,-

- Feiing, kr 530,-

- Renovasjon, kr 1 996,-

Totalt, kr 4 822,-

#### Eiendomsskatt

Kr 2 296

#### Eiendomsskatt år

2023

#### Formuesverdi primær

Kr 408 375

#### Formuesverdi primær år

2022

#### 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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 1662 i Røros kommune.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest(er) foreligger ikke. Tilbygget er satt opp før 01.01.1998 og er lovlig oppført uten ferdigattest.

Tilbygget er oppført etter 01.01.1998 og det er derfor krav om ferdigattest. Røros kommune opplyser at bygningene er byggeanmeldt.

#### Vei, vann og avløp

Privat vei fram til hytta. Ikke innlagt vann eller kloakk. Utedo.

#### Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2019-2029 med id: 201801 og ikrafttredelse 27.05.2021 gjelder. Besøk Røros kommunes hjemmesider for mer informasjon om denne.

#### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

## 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
34 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 390 000,00))

53 890,- (Omkostninger totalt)

1 443 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 53 890

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240064	
Selger 1 navn	
Geir Westberg	
Gateadresse	
Harsjøveien 713	
Poststed	Postnr
RØROS	7375
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6558691

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1705240064

Document reference: 1705240064



- 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: 1705240064

#### Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705240064



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Westberg	483476cf7ccdc6aaafe3f6fa 36e8bbb0437d304b	30.07.2024 10:21:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240064

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

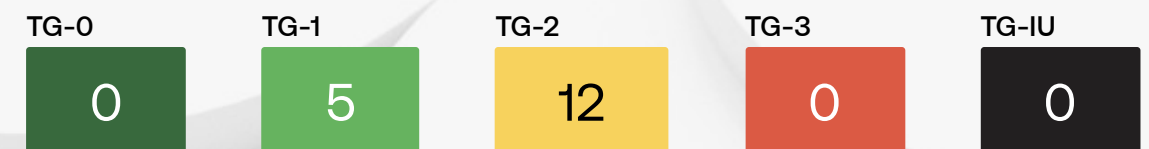
# Harsjøveien 713 7375 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte  
 Byggeår: 1997  
 BRA: 60 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering





## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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 etasjeskillere 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/21257>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Rundt hytta er det naturtomt med delvis fall ut fra enkelte fasader, samt delvis flatt terreng. Takvann ledes ut på terrenget.

Det er delvis flatt terreng, og takvann ledes på terreng. Dette kan øke fuktbelastningen inn på bygningen. Det er byggegrunn av morene og fjell. Fjellgrunnen øker risikoen for stående vann på tomten, da dette ikke vil drenerer bort vannet.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget rundt hytta, slik at overflatevann kan renne bort fra bygningen.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres at markisolasjonen under plate på mark er stedvis synlig. Slik isolasjon tåler sollys dårlig og bør tildekkes. Det registreres at grunnmassene under den ene stueveggen på opprinnelig del har rast ut noe (ikke omfattende), slik at gulvet innvendig har fått en svank ut mot yttervegg. Dette kan være på grunn av byggegrunn med varierende avstand mot fjell.

Det er synlig armering fra plate på mark på den ene fasaden på opprinnelig del, noe som kan føre til rustspreng og skader i betongen. Platen på mark er delvis ikke synlig på grunn av kledning som er ført nære terreng/terrasse, samt at den er tildekt innvendig, og er dermed begrenset kontrollert. TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig. Det vurderes at lokale tiltak kan utføres med tanke på utraste masser. Dette eventuelt i form av oppjekking og støping innunder platen. Forholdet vurderes stabilt per dags dato. Fritt eksponert isolasjon og armering må tildekkes på tilfredsstillende vis. Synlig armering bør støpes inn.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er krav til rekkverk på veranda ved stue. Rekkverket er målt til ca. 79 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Det registreres værslitte terrassedekker. TG 2 på grunn av lavt rekkverk, samt slitte terrassedekker.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk på veranda må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm. Det utelukkes ikke behov for utskiftinger eller utbedringer av terrassedekker i nær fremtid. Gulvene fungerer med påvist slitasje, og ingen vesentlige skader ble registrert. Materialenes alder tilsier at tiltak kan være nødvendig.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vindu i kjøkken har sprukket glass. Det er stedvis fuktmerker i innvendige dør- og vinduskarmer som kan komme av kondensering på glass og/eller utettheter. Dette kan komme av at hytta er brukt sporadisk på vinterstid, og at det ikke er overflatebehandling av innvendige karmer, som øker risiko for at fukt trekker inn i treverket. Vinduer og dører er stedvis værslitt utvendig. Flere dører tar i karm. TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

Sprukket glass må skiftes. Overflatebehandlinger/vedlikehold, samt ytterligere undersøkelser av årsak til eventuelle utettheter må påregnes. Dører som tar i karm bør justeres.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, og dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller 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. Musetetting/lufting kan ikke kontrolleres på hele bygningen, da kledningen stedvis er ført nære terrenget og at det er etablert terrasse.

Kledning som er ført nære eller tett ned i terreng er mer skadeutsatt. Stikkaktninger i treverk viser ingen synlige skader per i dag. Tømmeret er stedvis lagt innenfor grunnmuren uten avrenningskant. Dette er en uheldig løsning, da nedbørsvann/smeltevann kan trekke inn under bunnstokk og det kan utvikles skader over tid. I 1 av hjørnene i stua ble det registrert tegn på at det kan ha trekt fukt gjennom lafteknuter. TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak med tanke på dårlig lufting, men det må påregnes å justere kledningen slik at den har god avstand til terreng. På vegger med tømmer er det anbefalt å etablere en bedre løsning mot støpt plate på mark, med tanke på fare for inntrekk av fukt. Noe utvendig tetting av lafteknuter anbefales.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det er stedvis fuktmerker rundt piperøret, ned langs takpanel og ned på yttervegg. Dette tyder på kondensering fra piperøret, som kan komme av utettheter i dampspørre i gjennomføringen. Eventuelt har det kommet av tidligere lekkasjer i taktekkingen. Per i dag er det ikke registrert at taktekkingen er utett. TG 2 på grunn av registrerte fuktmerker.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av pipegjennomføring anbefales, og tiltak vurderes deretter.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Takrenner er ikke etablert på større deler av bygget, og det er ikke etablert nedløpsrør. Manglende nedløp/renner kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger. Det er kun etablert raftbeslag over den ene stueveggen, mens det mangler på resterende taksider. Dette øker risikoen for skader på forkantbord. TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

Takrenner, beslag og nedløp bør etableres på hele hytta.

#### Taktekking

##### Oppsummering

Tekkingen er stedvis slitt og mosegrodd, og har noe oppsprekking i overflaten. Dette på grunn av værslitasje/alder. Det er stedvis synlig spikring med sekundær tetting, og er ikke en løsning som varer over tid. Papptekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.



## Utstyr på tak

### Anbefalte tiltak

På grunn av påviste forhold anbefales det å planlegge en omlegging av taktekkingen. Jevnlige kontroller må påregnes frem til dette tidspunktet, og omlegging må vurderes omgående. Værslitasjen har forkortet levetiden på tekkingen.

### Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Dette er ikke etablert. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Dette på grunn av nevnt avvik i "Grunn og fundament". Gulvet vurderes stabilt per i dag. TG 2 på grunn av lokalt høydeavvik i stue.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbart tiltak. Oppretting kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament".

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilhull i det ene soverommet er tettet med teip. Dette opplyses å være på grunn av at tidligere eier traff på en veggstender ved hulltakingen, og at det derfor ikke er kjørt gjennom noen kanal. Rommet er derfor ikke ventilert utover åpning av vinduet. TG 2 på grunn av nevnte forhold.

### Anbefalte tiltak

Dagens ventilhull i soverom må tettes, og det må tas på nytt hull til ventil.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest(er) foreligger ikke. Tilbygget er satt opp før 01.01.1998 og er lovlig oppført uten ferdigattest. Tilbygget er oppført etter 01.01.1998 og det er derfor krav om ferdigattest.

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

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 9.8.2024 Rapportdato: 15.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Geir Westberg 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

### Informasjon om boligen

Adresse: Harsjøveien 713, 7375 Røros  
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1662 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1997 - Opprinnelig del ble tatt i bruk (tømmerkasse).  
Bolitgtype: Hytte

#### Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og bindingsverk. Fasader har fritt eksponert tømmer og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekkt med papp. Vinduer er med koblede glass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2004	Det ble oppført et tilbygg.	Nei
2012	Det ble satt opp noen nye overskap på kjøkkenet. Utført med egeninnsats.	Nei
2018	Det ble etablert avtrekksvifte på kjøkken. Utført med egeninnsats.	Nei
2019	Bak vedovn ble det satt opp en brannmur. Utført med egeninnsats.	Nei
2021	Det ble byttet ut en svill på annekset, samt satt opp en platting tilhørende bygget. Utført med egeninnsats.	Nei
2021	Det ble skiftet ut 3 bord i taktroen, og lagt ny pappremse mot opprinnelig tekking. Utført med egeninnsats.	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 byggt teknisk 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 arealstandard (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.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	60	60	0	0	31
Anneks	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>31</b>

### Bygning: Hytte

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	31
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	Kjøkken, gang, stellerom/vask, stue, vindfang, 2 soverom, spisestue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>		

### Bygning: Anneks



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	9	6	Soverom.	Bod, utedo.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>		

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Rundt hytta er det naturtomt med delvis fall ut fra enkelte fasader, samt delvis flatt terreng. Takvann ledes ut på terrenget.	
Det er delvis flatt terreng, og takvann ledes på terreng. Dette kan øke fuktbelastningen inn på bygningen. Det er byggegrunn av morene og fjell. Fjellgrunnen øker risikoen for stående vann på tomten, da dette ikke vil drenerer bort vannet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å justere terrenget rundt hytta, slik at overflatevann kan renne bort fra bygningen.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres at markisolasjonen under plate på mark er stedvis synlig. Slik isolasjon tåler sollys dårlig og bør tildekkes. Det registreres at grunnmassene under den ene stueveggen på opprinnelig del har rast ut noe (ikke omfattende), slik at gulvet innvendig har fått en svank ut mot yttervegg. Dette kan være på grunn av byggegrunn med varierende avstand mot fjell.	
Det er synlig armering fra plate på mark på den ene fasaden på opprinnelig del, noe som kan føre til rustspreng og skader i betongen. Platen på mark er delvis ikke synlig på grunn av kledning som er ført nære terreng/terrasse, samt at den er tildekt innvendig, og er dermed begrenset kontrollert. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig. Det vurderes at lokale tiltak kan utføres med tanke på utraste masser. Dette eventuelt i form av oppjekking og støping innunder platen. Forholdet vurderes stabilt per dags dato. Fritt eksponert isolasjon og armering må tildekkes på tilfredsstillende vis. Synlig armering bør støpes inn.	



## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
<p>Det er etablert veranda med tilkomst fra stue. Verandaen er oppført i trevirke og er fundamentert på impregnerte pilarer. Bjelkelaget kan være uimpregnert, mens det er benyttet impregnerte terrassebord. Det er rekkverk med stående bord.</p> <p>Det er etablert terrasseplatting ved inngangsdør i impregnert trevirke over søyleblokker.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når veranda/terrasse er oppført, men kan være oppført ved respektive byggeår (1997 og 2004).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<p>Det er krav til rekkverk på veranda ved stue. Rekkverket er målt til ca. 79 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Det registreres værslitte terrassedekker. TG 2 på grunn av lavt rekkverk, samt slitte terrassedekker.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Rekkverk på veranda må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm. Det utelukkes ikke behov for utskiftinger eller utbedringer av terrassedekker i nær fremtid. Gulvene fungerer med påvist slitasje, og ingen vesentlige skader ble registrert. Materialenes alder tilsier at tiltak kan være nødvendig.</p>	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Utendig malte trevindu med koblet glass. Utendig malt verandadør med 2-lags glass. Utendig malt hovedytterdør med 2-lags glass. Innvendig er det speildører av tre.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Verandadøren ble satt inn ved tilbygging av hytta (prod. år 2003), og hovedytterdøren (prod. år 1999) ble satt inn. Ytterdøren kan være en gjenbruksdør. Innvendige dører er fra tilbyggets byggeår (2004). Vinduer er fra respektive byggeår (1997 og 2004).</p>	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
<p>Vindu i kjøkken har sprukket glass. Det er stedvis fuktmerker i innvendige dør- og vinduskarmer som kan komme av kondensering på glass og/eller utettheter. Dette kan komme av at hytta er brukt sporadisk på vinterstid, og at det ikke er overflatebehandling av innvendige karm, som øker risiko for at fukt trekker inn i treverket. Vinduer og dører er stedvis værslitt utvendig. Flere dører tar i karm. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Sprukket glass må skiftes. Overflatebehandlinger/vedlikehold, samt ytterligere undersøkelser av årsak til eventuelle utettheter må påregnes. Dører som tar i karm bør justeres.</p>	

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Tømmer
<p>Vegger er oppført i tømmer på opprinnelig del, og med bindingsverk på tilbygg. Fasader av bindingsverk er kledd utvendig med stående panel.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det ble oppført et tilbygg i 2004. Fasader ble overflatebehandlet i 2021.</p>	
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?	Ikke kontrollerbart



Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, og dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller 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. Musetetting/lufting kan ikke kontrolleres på hele bygningen, da kledningen stedvis er ført nære terrenget og at det er etablert terrasse.</p> <p>Kledning som er ført nære eller tett ned i terreng er mer skadeutsatt. Stikktakninger i treverk viser ingen synlige skader per i dag. Tømmeret er stedvis lagt innenfor grunnmuren uten avrenningskant. Dette er en uheldig løsning, da nedbørsvann/smeltevann kan trekke inn under bunnstokk og det kan utvikles skader over tid. I 1 av hjørnene i stua ble det registrert tegn på at det kan ha trekt fukt gjennom lafteknuter.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er ikke behov for tiltak med tanke på dårlig lufting, men det må påregnes å justere kledningen slik at den har god avstand til terreng. På vegger med tømmer er det anbefalt å etablere en bedre løsning mot støpt plate på mark, med tanke på fare for inntrekk av fukt. Noe utvendig tetting av lafteknuter anbefales.</p>	

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er oppført som en isolert sperrekonstruksjon over langsgående takåser av rundtømmer i opprinnelig del. Tilbygg har en isolert sperrekonstruksjon over langsgående mønestrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det er stedvis fuktmerker rundt piperøret, ned langs takpanel og ned på yttervegg. Dette tyder på kondensering fra piperøret, som kan komme av utettheter i dampspærre i gjennomføringen. Eventuelt har det kommet av tidligere lekkasjer i taktekkingen. Per i dag er det ikke registrert at taktekkingen er utett.</p> <p>TG 2 på grunn av registrerte fuktmerker.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av pipegjennomføring anbefales, og tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner er utført i lakkert metall. Dette er kun montert i hjørnet ved inngangspartiet, og det er ikke etablert nedløpsrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Takrenner er ikke etablert på større deler av bygget, og det er ikke etablert nedløpsrør. Manglende nedløp/renner kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger. Det er kun etablert raftbeslag over den ene stueveggen, mens det mangler på resterende taksider. Dette øker risikoen for skader på forkantbord.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Takrenner, beslag og nedløp bør etableres på hele hytta.</p>	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen har etablert tilfredsstillende lufting.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Taktekking på tilbygg er fra respektivt byggeår (2004). Selger skiftet ut 3 bord i taktroen, og la ny pappremse mot opprinnelig tekking i 2021.</p>	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja



Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Tekkingen er stedvis slitt og mosegrodd, og har noe oppsprekking i overflaten. Dette på grunn av værslitasje/alder. Det er stedvis synlig spikring med sekundær tetting, og er ikke en løsning som varer over tid. Papptekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På grunn av påviste forhold anbefales det å planlegge en omlegging av taktekkingen. Jevnlige kontroller må påregnes frem til dette tidspunktet, og omlegging må vurderes omgående. Værslitasjen har forkortet levetiden på tekkingen.	

## 6.10 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Dette er ikke etablert. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) med oppforet trekonstruksjon innvendig.	
Det ble målt med laser i stue og gang. I stue registreres en lokal svank (høydeavvik innenfor 2 meters avstand) på gulvet inn mot terrassedøren på ca. 15 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Dette på grunn av nevnt avvik i "Grunn og fundament". Gulvet vurderes stabilt per i dag. TG 2 på grunn av lokalt høydeavvik i stue.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Ikke behov for umiddelbart tiltak. Oppretting kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament".

## 6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er etablert stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det er påvist noen kondensmerker fra pipegjennomføringen. Forholdet er vurdert i «Loft (konstruksjonsoppbygging). Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er registrert skader eller avvik på ildsted/pipe.	

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Enkel innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann.  Kjøkkenet fremstår med normal slitasje iht. alder.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Denne ble montert i 2018.	



Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
1 vindu, samt dør i opprinnelig del samsvarer ikke med plassering på byggemeldte tegninger. Tilbygg har etablert annen størrelse/plassering på vindu i gang, samt vindu som mangler på tegning ved spisestue. Vindu i det ene soverommet har endret plassering. Dette er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Slike endringer er søknadspålagt (fasadeendringer). Det er sannsynlig at alle endringer ble foretatt ved oppføring av byggene. Det finnes ikke tegninger av anneks.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest(er) foreligger ikke. Tilbygget er satt opp før 01.01.1998 og er lovlig oppført uten ferdigattest. Tilbygget er oppført etter 01.01.1998 og det er derfor krav om ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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 eldre enn 10 år.	

## 6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert på utvendig vegg. Det er åpent anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt opp strøm i forbindelse med tilbygg i 2004.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Ventilhull i det ene soverommet er tettet med teip. Dette opplyses å være på grunn av at tidligere eier traff på en veggstender ved hulltakingen, og at det derfor ikke er kjørt gjennom noen kanal. Rommet er derfor ikke ventilert utover åpning av vinduet. TG 2 på grunn av nevnte forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Dagens ventilhull i soverom må tettes, og det må tas på nytt hull til ventil.	

## 6.17 Øvrig: Avløpsrør (gråvann)

Beskrivelse	
Det er etablert avløpsrør av plast fra oppvaskkum på kjøkken og servant i stellerom/vask. Avløpet føres ut til terreng.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>



## 6.18 Øvrig: Anneks

### Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje over pilarer av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og fasader har stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu har koblet glass.

## 6.19 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

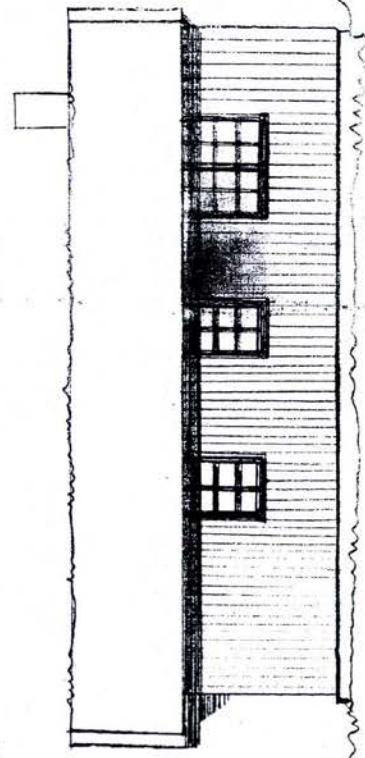
Ikke relevant

## 6.29 Våtrom

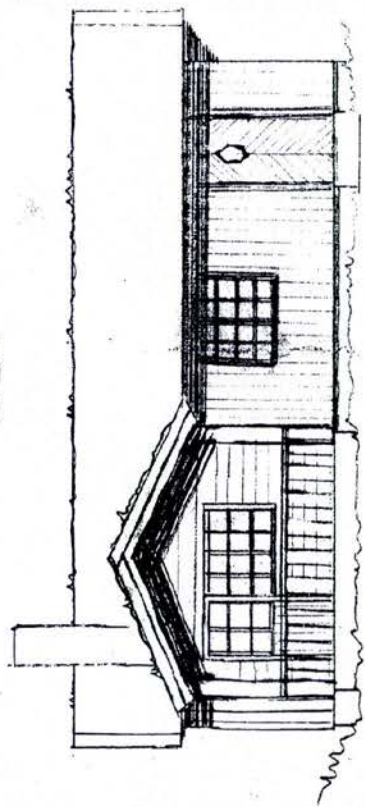
Tilgjengelighet

Ikke relevant

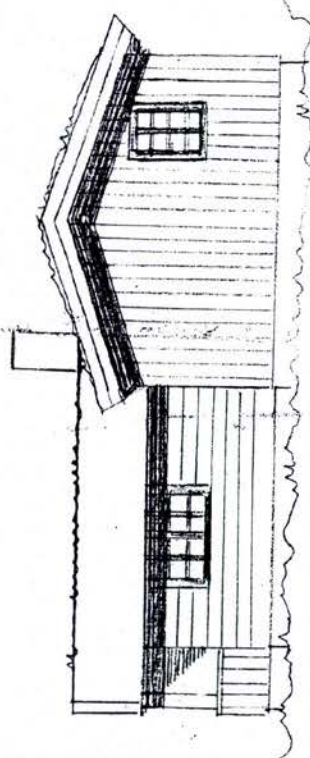




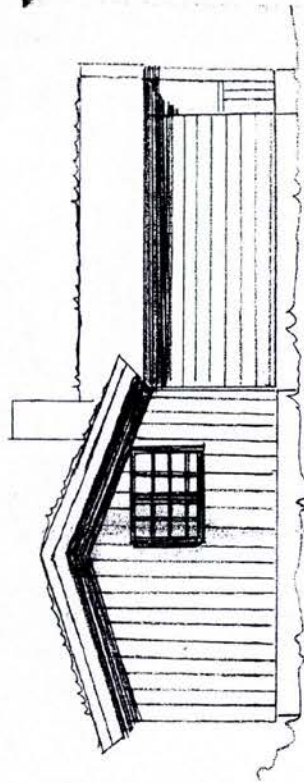
ØST



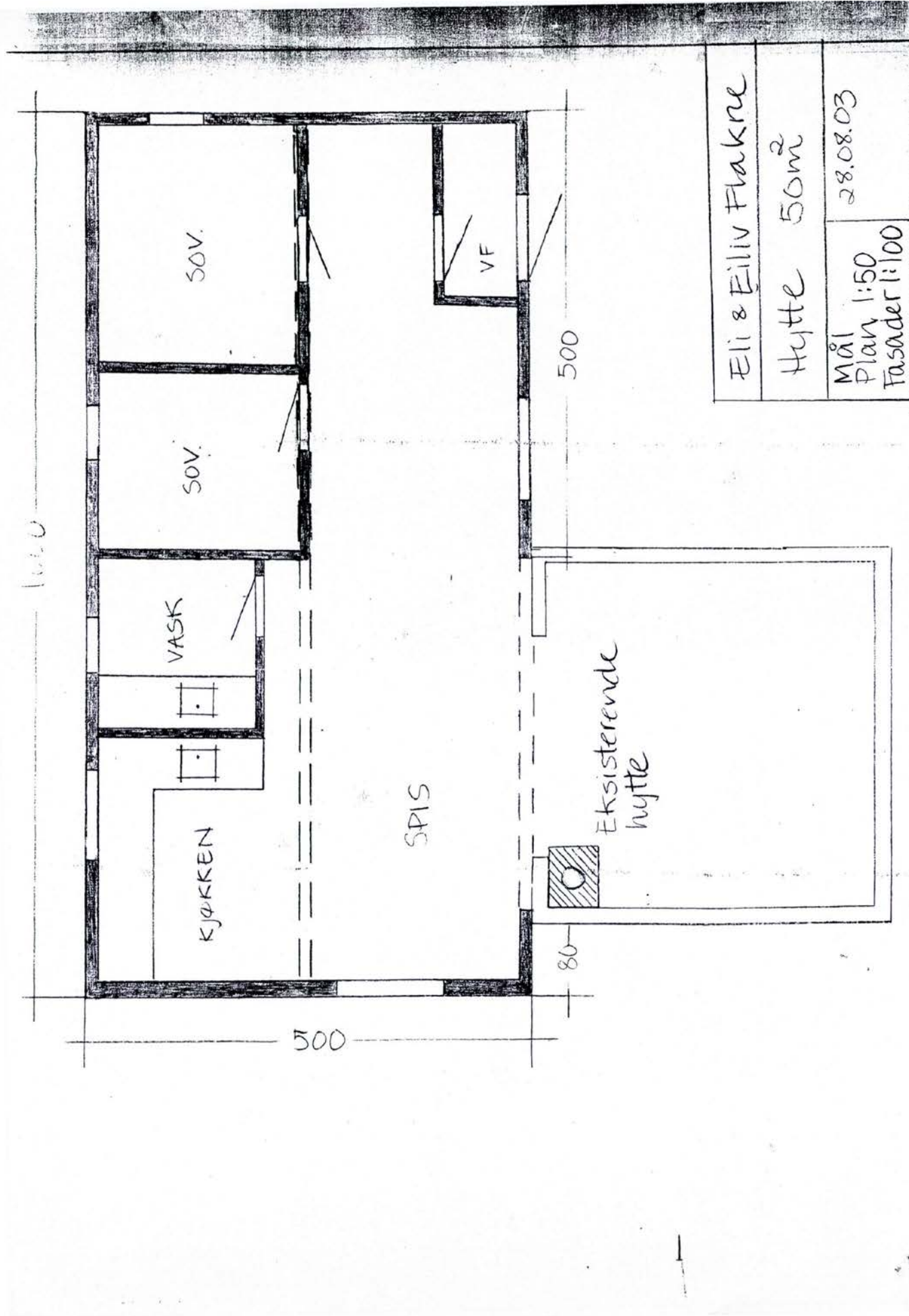
VEST



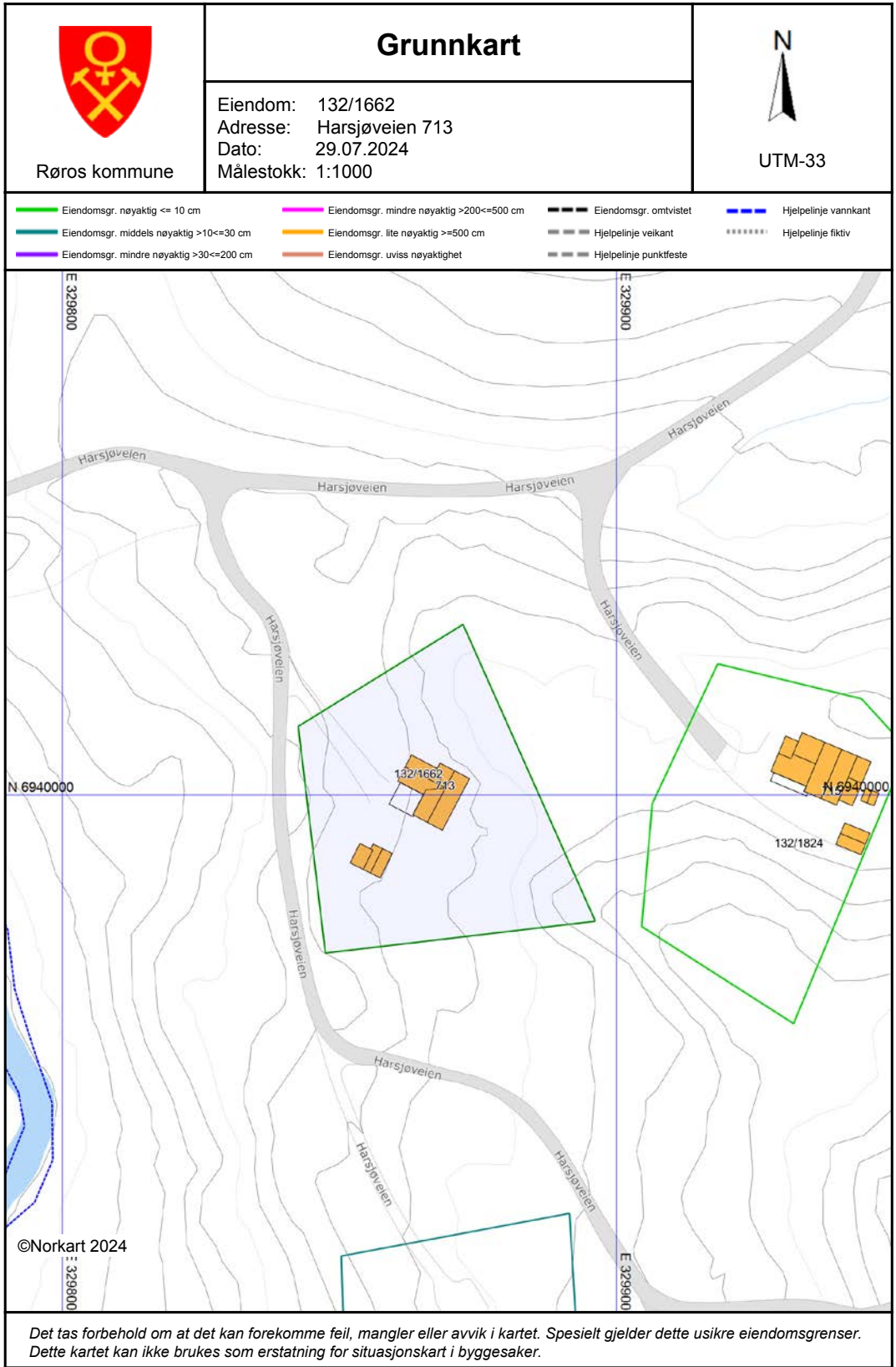
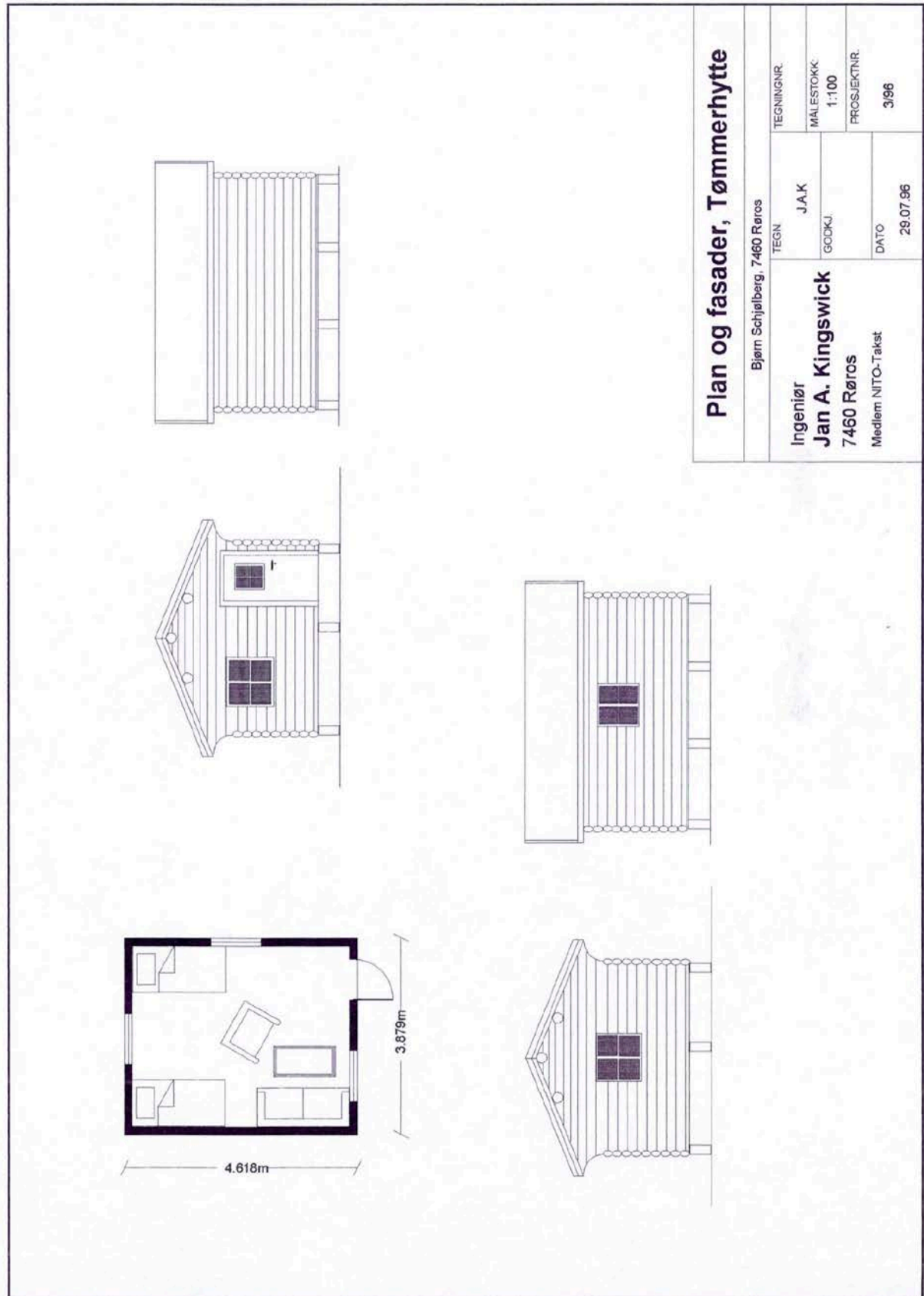
SØR



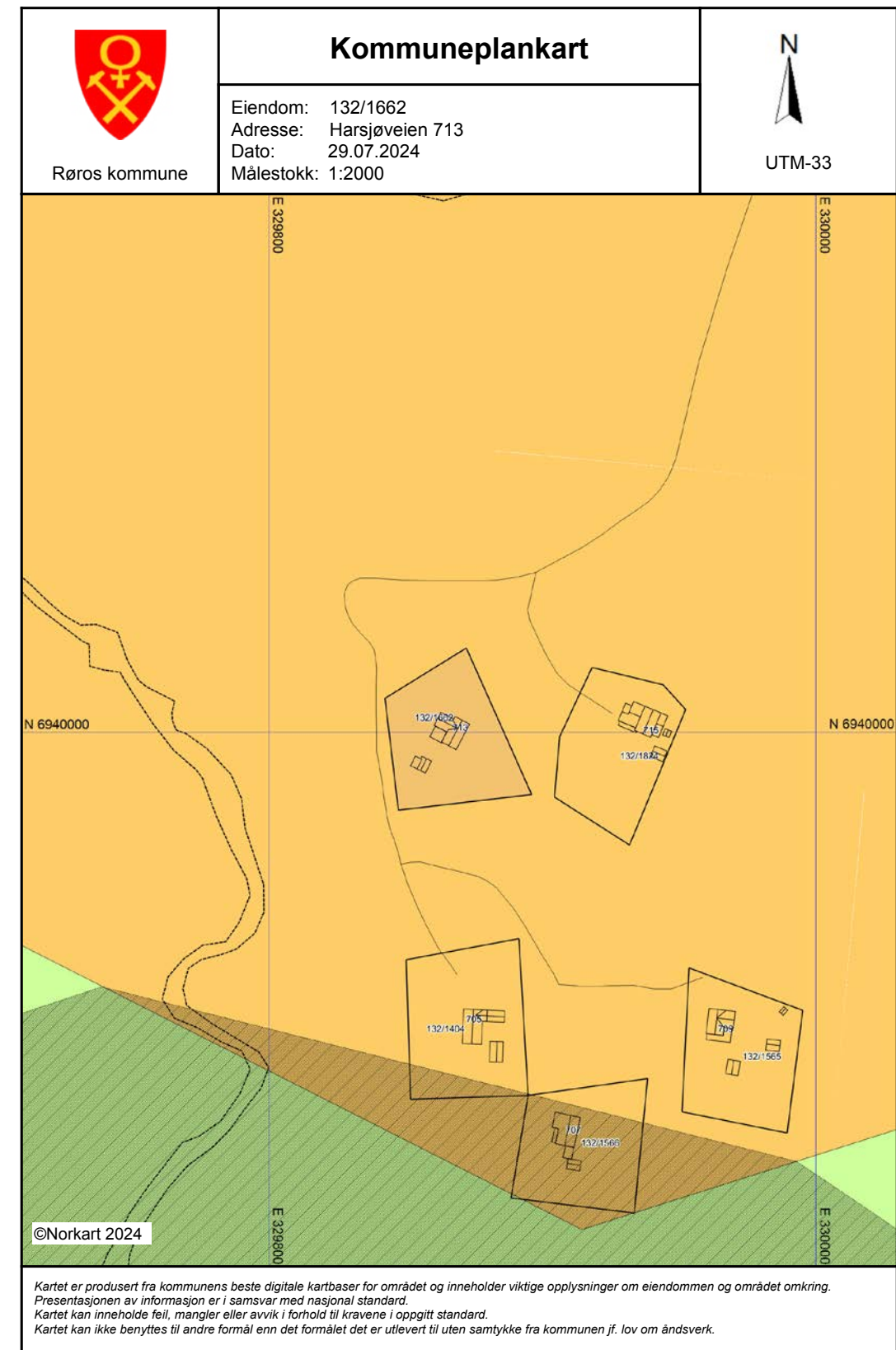
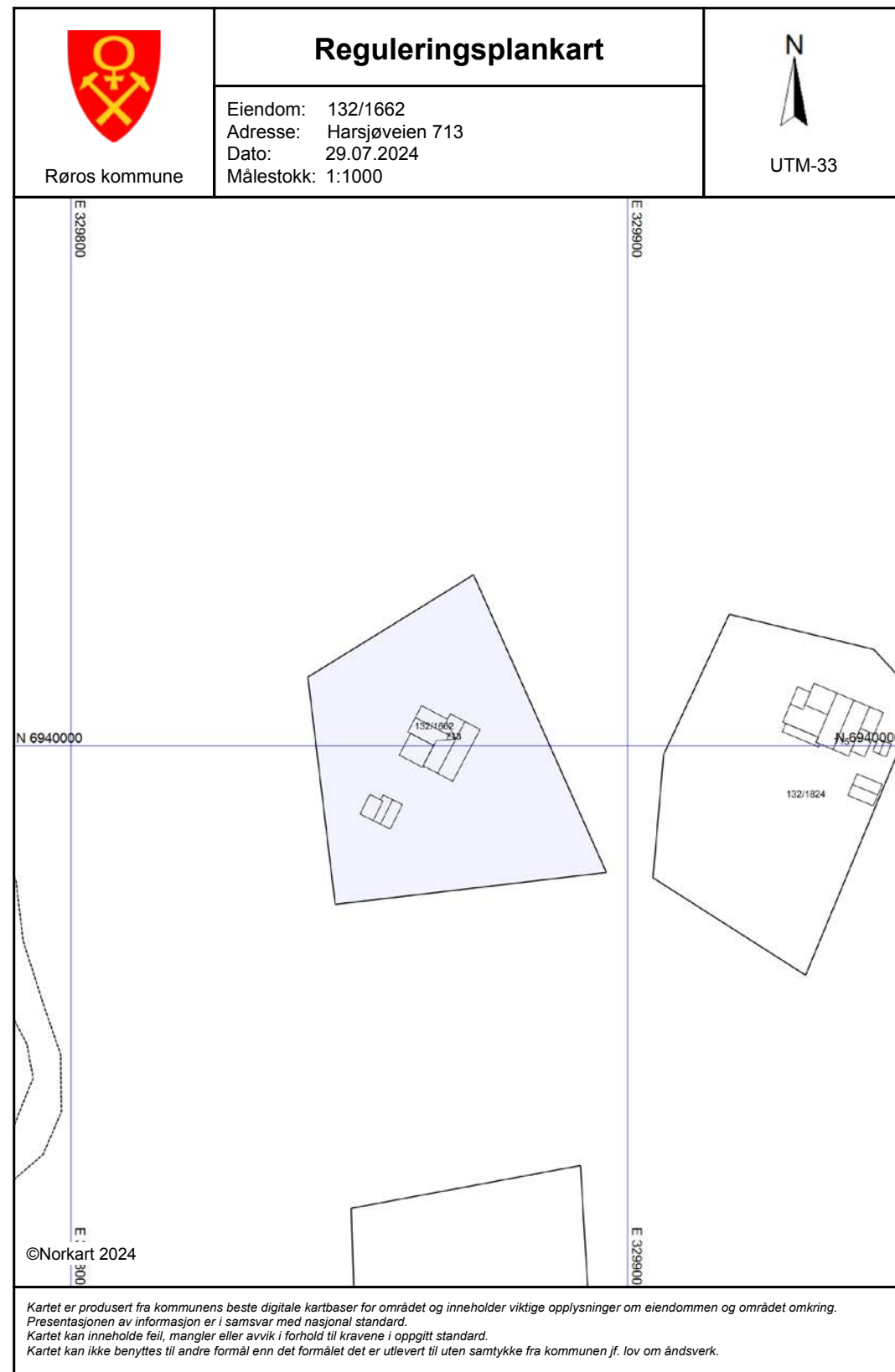
NORD





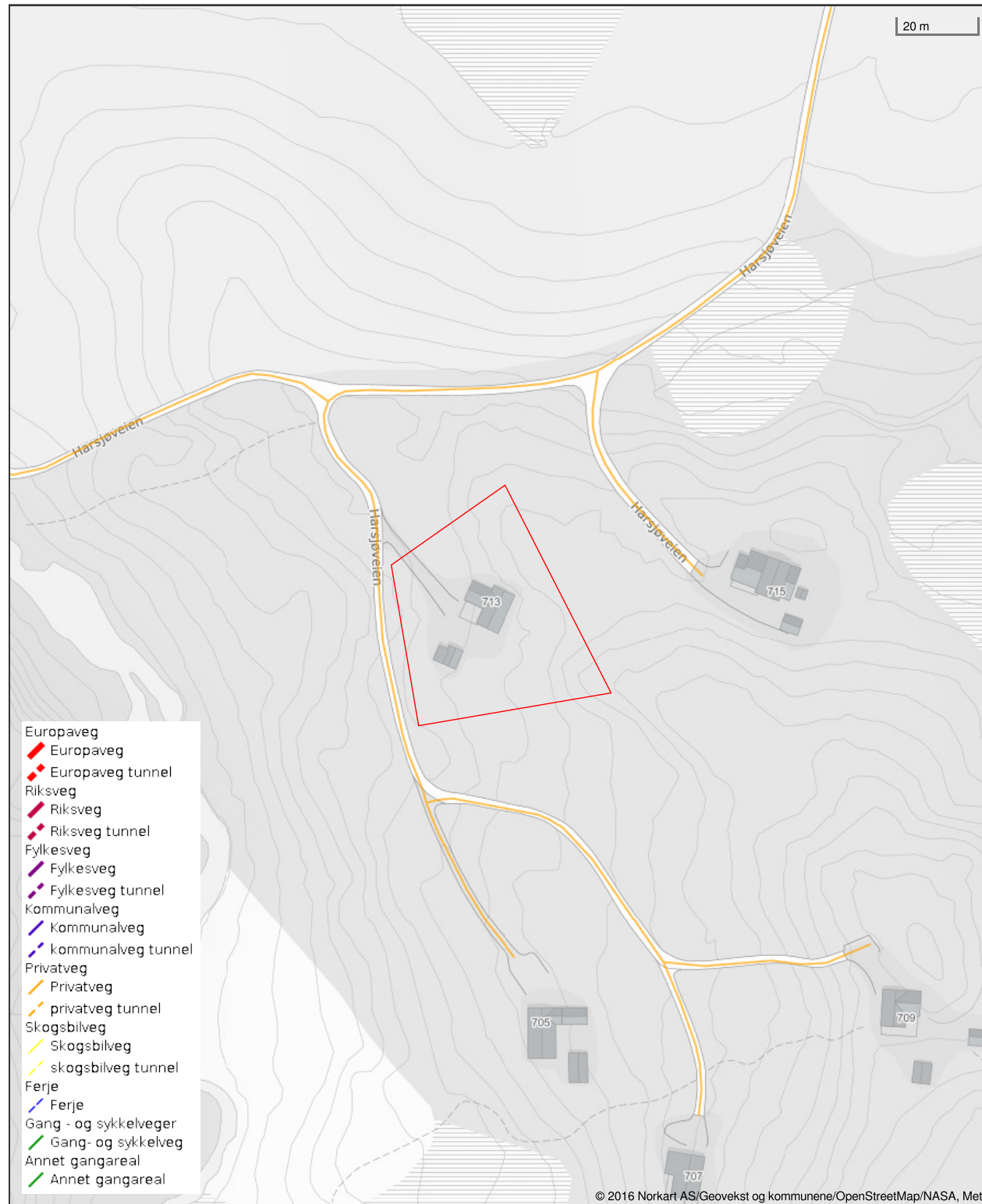








# Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1662//



- Europaveg
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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.

## MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering

Kommune  
**1640 Røros**  
**Bergmannsgata 19**  
**7374 Røros**  
**939 898 743**

J.nr.  
**158-09**  
 Målebrev nr.  
**27-2011**  
 Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

### Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	132	1662	
Bruksnavn/adresse Tidl. feste nr. 14			
Areal	2025.23 m <sup>2</sup>		

**Delingsloven § 4-2 første ledd**  
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	10.6.2011		
Rekvirent	Mette Solli Brattås	Gnr.	Bnr.
		132	172
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Kart- og delingsforretning over tidligere feste Gnr 132 Bnr 172 feste 14. Fradelingen er i h.h. til godkjenning av 05.02.2003 del. sak nr. 0006/03		

### Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	25.08.2011	<i>Carl Sverre Prøsch</i>	<i>Carl Sverre Prøsch</i>

### GAB

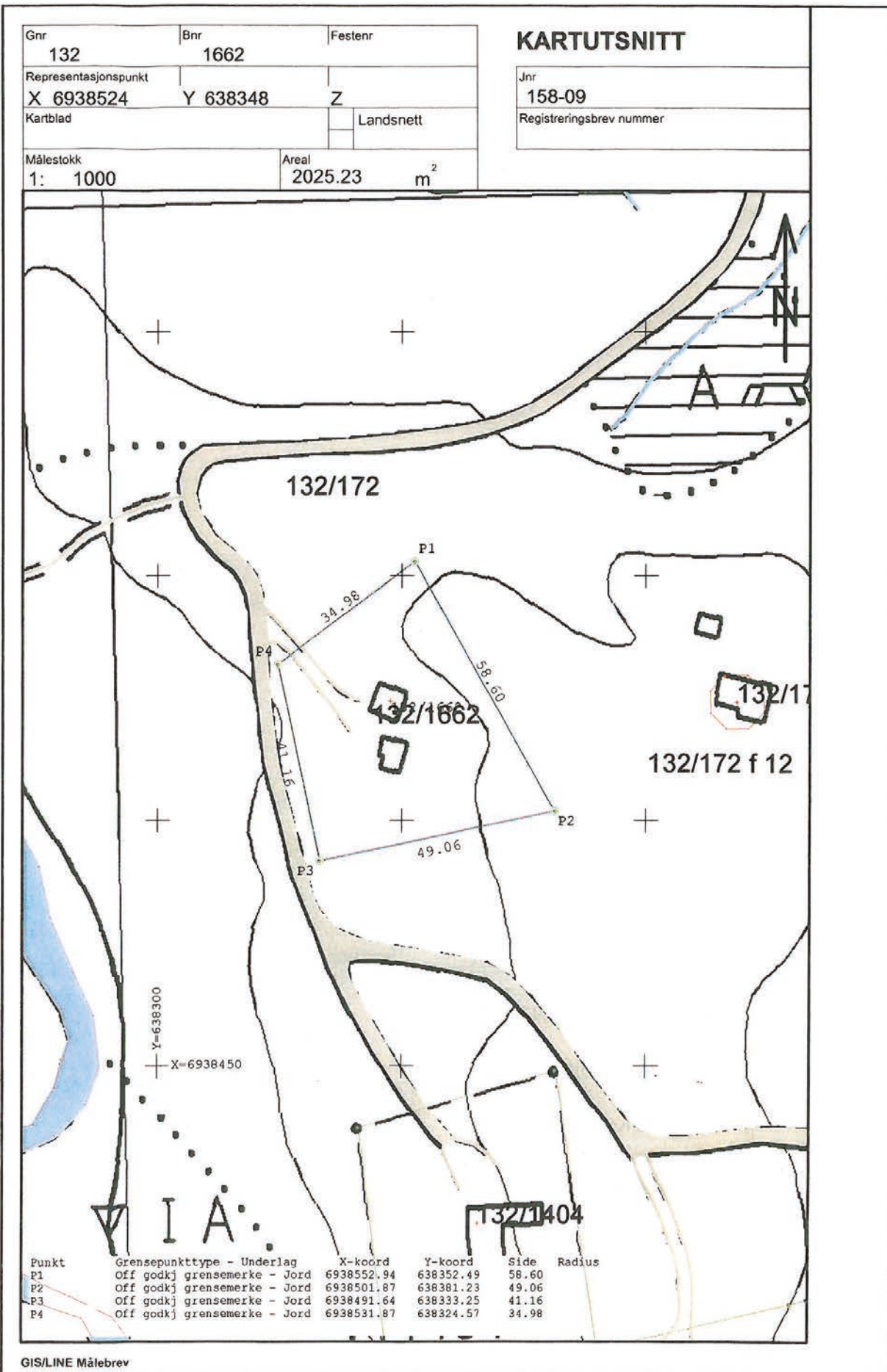
Registreringsstempel  
**MATRIKKELFØRT**  
 25 AUG 2011  
*C.S.P.*  
 RØROS KOMMUNE

### Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel  
**TINGLYST**  
 DOKUMENTNR. 694 038  
 01 SEPT. 2011  
 STATENS KARTVERK  
*Tha f.*  
 Turid Haraldstad

### Påtegninger (rettelser o.l.)





**Røros kommune**

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1662	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harsjøveien 713, 7375 RØROS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1662	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harsjøveien 713, 7375 RØROS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

### Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1662	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harsjøveien 713, 7375 RØROS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	2 296,00 kr
Feiing	530,00 kr
Renovasjon	1 996,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 822,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	574000 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	2 296,00 kr	1 722,00 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pipe	443,20 kr	1/1	0 %	443,20 kr	221,60 kr
Feie- og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pr.år	554,00 kr	1/1	0 %	554,00 kr	138,50 kr
Hytterrenovasjon	1 pr.år	2 035,91 kr	1/1	0 %	2 035,91 kr	1 526,92 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 329,11 kr</b>	<b>3 609,02 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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





# Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

## Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1662	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harsjøveien 713, 7375 RØROS								

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	820 000,00 kr
Skatt	2 296,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	17.06.2019
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Røros kommune: Grunneiendom 5025-132/1662

NORKART

Utskriftsdato: 29.07.2024 15:32

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.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2025.2
Etablert dato	25.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenståing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			Tinglyst	03.01.2018	132/1662	
Opprett ny grunneiendom fra festegrund	Kart- og delingsforretning	25.08.2011	25.08.2011			Tinglyst	06.09.2011	132/172 (-2025,2), 132/1662 (2025,2), 1640-132/172/14 (Tidligere festegrund)	

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6938524.27	638347.56	0	Ja	2025.2	

## Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
WESTBERG GEIR	Hjemmelshaver (H)	OL-KLEMMETSAVEIEN 34	Bosatt (B)
F181157*****	1/1	7374 7374 RØROS	

## Adresse

Vegadresse: Harsjøveien 713

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7375 RØROS	Kirkesogn	09070203 Hitterdalen
Grunnkrets	201 Hitterdal	Tettsted	
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25768353		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	31.07.1997
2	25768353	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	03.05.2004
3	25768361		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 25768353: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 31.07.1997



### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.07.1996	18.03.2008
Igangsettingstillatelse	31.08.1996	18.03.2008
Tatt i bruk	31.07.1997	18.03.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Harsjøveien 713	H0101	132/1662	15	0	0	0	Ikke kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

### 2: Bygningsendring 25768353-1: Tilbygg, Tatt i bruk 03.05.2004

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.10.2003	18.03.2008
Igangsettingstillatelse	03.11.2003	18.03.2008
Tatt i bruk	03.05.2004	18.03.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig		H0101	132/1662	45	3	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	45	0	45	0	0	0

### 3: Bygning 25768361: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		18.03.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	132/1662	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0





# Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 29.07.2024



Skatteetaten

Dato  
21.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1662	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harsjøveien 713, 7375 RØROS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2021
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf">https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 025 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> EF14

MARTIN GABRIELSEN  
LERGRUVBAKKEN 10 H0101  
7374 RØROS

### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5025 RØROS

Gnr 132 Bnr 1662 Fnr 0 Snr 0

### Eiendommens adresse:

Harsjøveien 713, 7375 RØROS

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 408 375

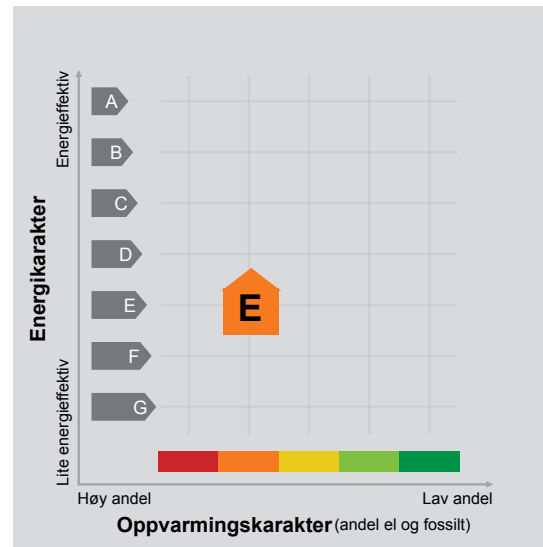
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse	Harsjøveien 713
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1662
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	25768353
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9981
Dato	15.08.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningstype:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	60
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



# Nabolagsprofil

Harsjøveien 713

## Høyde over havet

780 m



## Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	30 min	🚗
🚆 Røros stasjon Linje R60	26 min	🚗
🚆 Tomtebo Linje 541	10 min	🚗
🚆 Jenvolden Linje 541	10 min	🚗

## Avstand til byer

Røros	26 min	🚗
Stjørdalshalsen	2 t 32 min	🚗
Trondheim	2 t 37 min	🚗

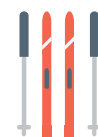
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Røros	24 min	🚗
🚗 Røros Hotell	25 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.6 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 41 min
- Skitrek i anlegget: 4



## Aktiviteter

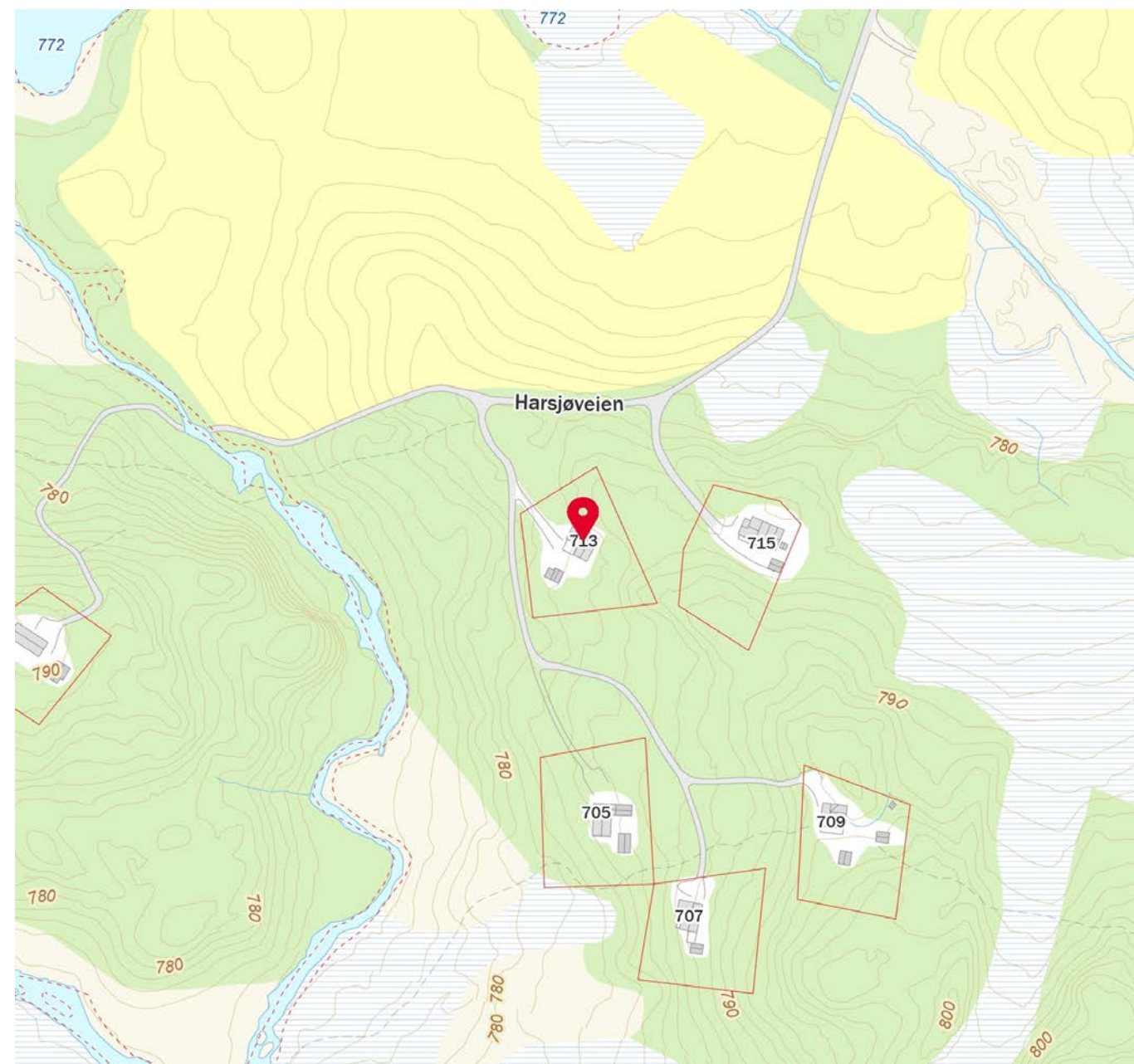
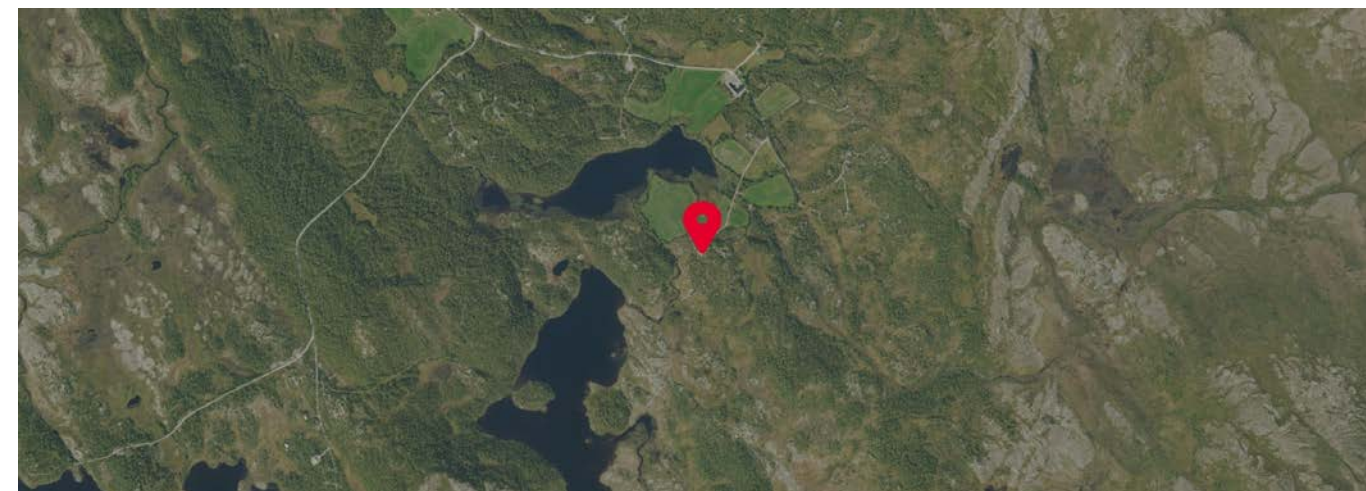
Storwartzfeltet	17 min	🚗
Bowling 1 Røros	26 min	🚗
Røros Golfklubb	27 min	🚗

## Sport

🏀 Stamphushaugen nærmiljøanlegg Ballspill, isbane	10 min	🚗
🏈 Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min	🚗
🏊 Røros Gym	25 min	🚗
🏊 Aktiviteten Treningssenter	26 min	🚗

## Dagligvare

Coop Marked Brekken Post i butikk, PostNord	23 min	🚗
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	24 min	🚗







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 uterangementer 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Harsjøveien 713  
7375 RØROSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen  
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer: 1705240064

Telefon: 918 61 016  
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.08.2024

**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