

aktiv.



Meiåvegen 84, 7380 ÅLEN

**Sjarmerende hytteeiendom med
attraktiv beliggenhet like ved
Øyungen. Flott helårs turterreng.
3 soverom.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Omkostn.:	Kr 42 300,-
Total ink omk.:	Kr 1 532 300,-
Selger:	Lene Moan
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1930
BRA-i/BRA Total	77/77 kvm
Tomtstr.:	1000 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 300, bnr. 1
Oppdragsnr.:	1705250022

Sjarmerende
hytteeiendom med
attraktiv beliggenhet like
ved Øyungen. 3 soverom.

Velkommen til Meiåvegen 84.

Flott hytteeiendom med attraktiv beliggenhet i starten av Meiåvegen like ved Øyungen. Har man hytte i dette området har man tilgang på flott helårs turterreng. Her er det "snille" fjell i alle retninger som innbyr til tur-, jakt- og friluftsliv. Vil man prøve fiskelykken er Øyungen et utmerket fiskevann for både ørret og røye.

Hytta ble satt opp på eiendommen i ca 1930 (tømmerdelen, selve tømmerkassa antas at er fra ca 1890). Den er senere påbygd i to etapper - i 1968 og i 2001. I tillegg til hytta er det oppført et uthus på eiendommen med et gulvareal på ca 7 kvm (ikke måleverdig areal pga. lav takhøyde).

Hytta inneholder:
1. etasje:
Vindfang, gang, tre soverom, stellerom/vask, toalett, dusjrom, kjøkken, stue, bod og kott.
Hems.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Egenerklæring34

Tilstandsrapport39

Energiattest70

Diverse kart74

Festekontrakt.80

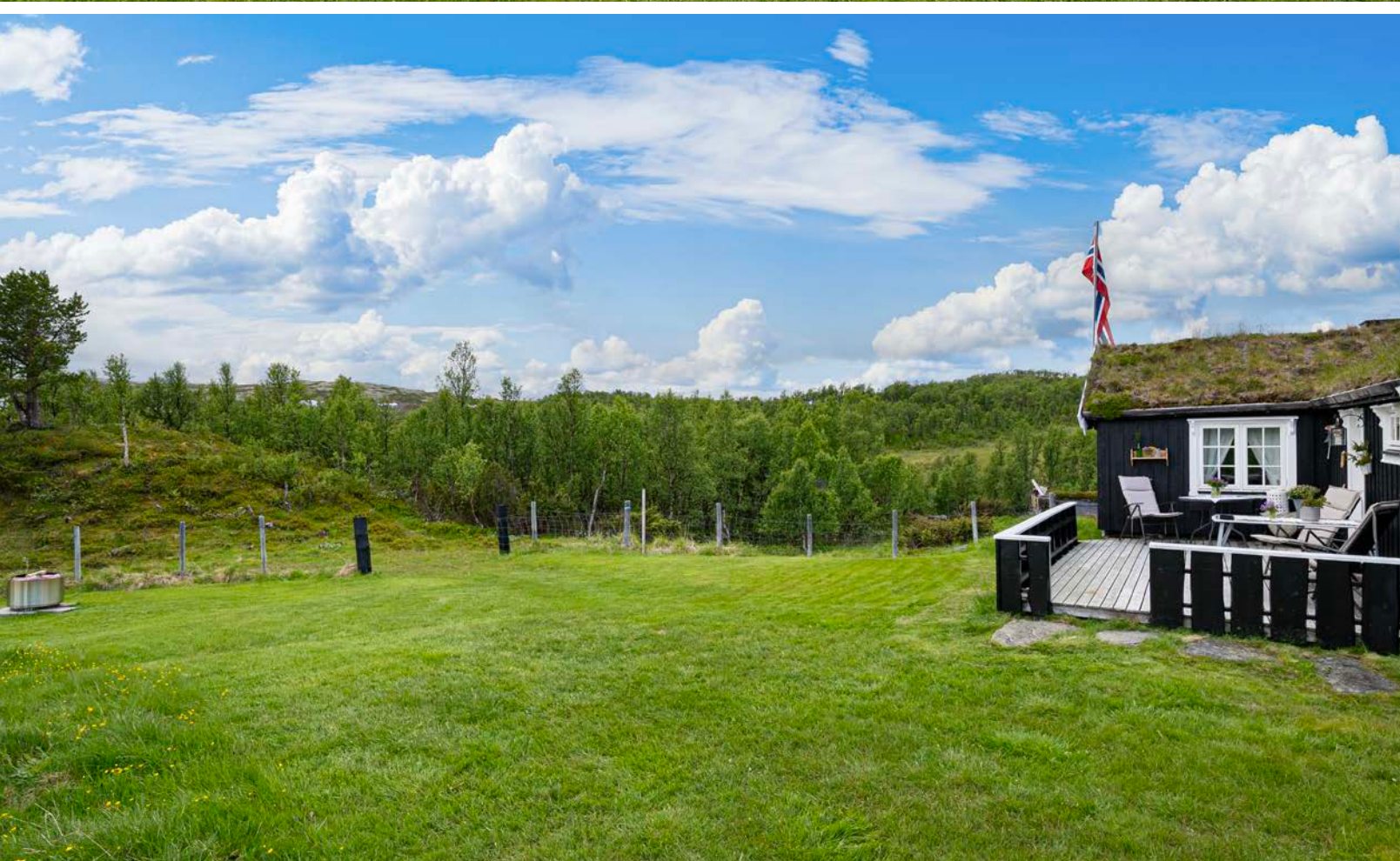
Byggegodkjente tegninger tilbygg82

Info fra kommunen.83

Nabolagsprofil.85

Forbrukerinformasjon90

Budskjema91

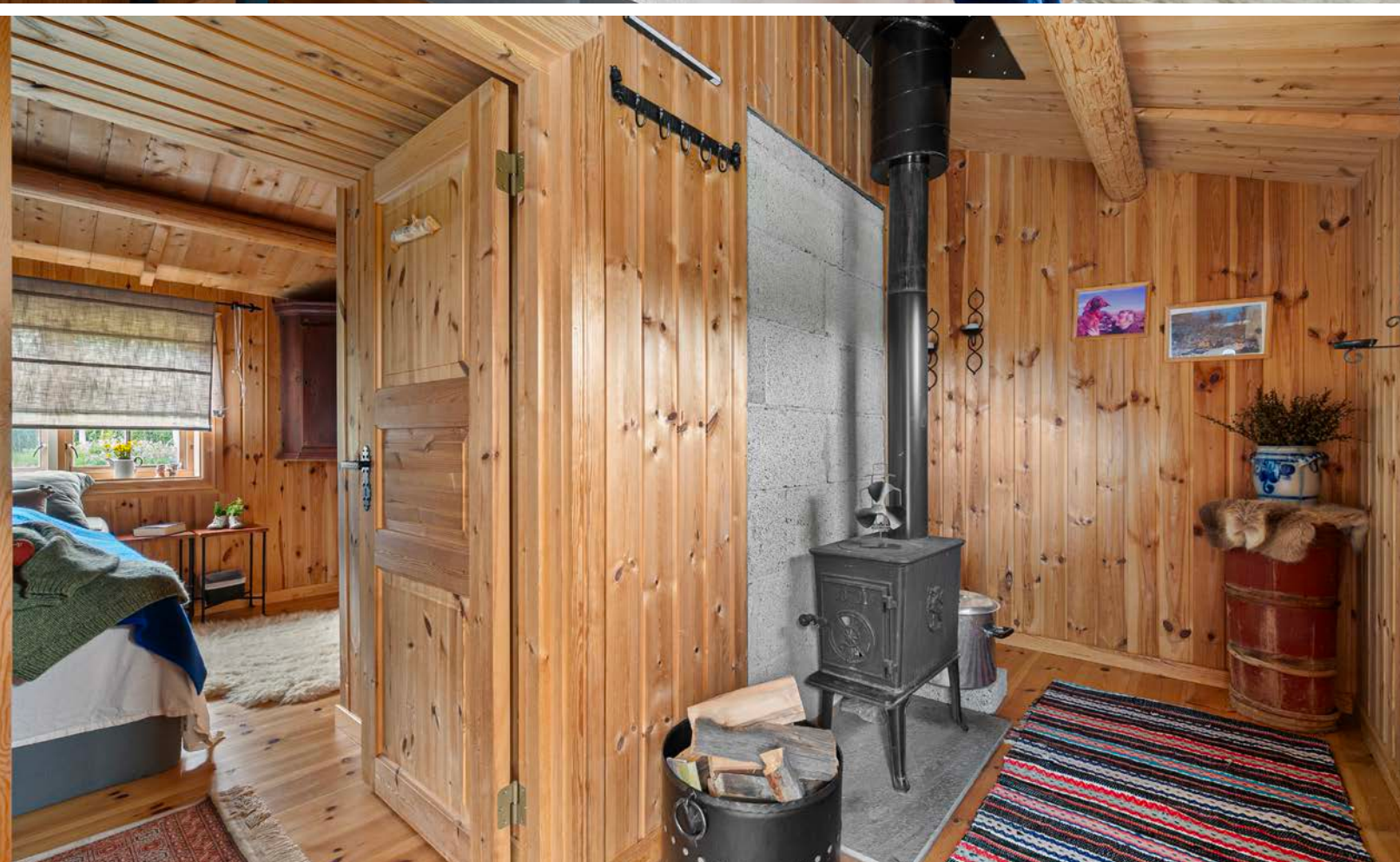




















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 77 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt

1. etasje
BRA-i: 77 m² Hytta

TBA fordelt

1. etasje
19 m² Terrassen ved hytta

Ikke målbare arealer

4 kvm i hytta er ikke målbart pga. lav takhøyde. Det gjelder arealet i stellerom og deler av soverom som har takhøyde under 190 cm.

I tillegg er det hems over soverom og stellerom på 4 kvm (ikke målbart pga. lav takhøyde).

Uthuset har et gulvareal på 7 kvm.
(Ikke målbart pga. lav takhøyde).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

For punktfeste er det vanlig å regne ca 1000 m². jf. tomtefesteloven § 16.

Tomtebeskrivelse

Festet tomt, grunneier er Statskog.

Årlig festeavgift

Kr 4.474,- for 2025.

Festetid

80 år.

Regulering av festeavgift

KPI-reguleres årlig.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ikke innløsningsrett da det ligger på statsallmenning.

Festekontrakt datert

01.01.1976.

Beliggenhet

Fantastisk flott beliggenhet i starten av Meiåvegen like innenfor Øyungen. Har man hytte i dette området har man tilgang på flott helårs turterreng. Her er det "snille" fjell i alle retninger som innbyr til tur-, jakt- og friluftsliv. Vil man prøve fiskelykken er Øyungen et utmerket fiskevann for både ørret og røye.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Vinterstid parkeres det ved Fjellheim parkering også må ski/skuter benyttes fram til hytta.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:

Hytte oppført i én etasje over krypkjellere. Opprinnelig del er stua av tømmer fra ca. 1890 og reist på nåværende plassering i ca. 1930. Det ble oppført tilbygg i 1968 og i 2001. Grunnmurer er av naturstein og betongstein. Veggkonstruksjoner er av tømmer og bindingsverk/tre. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus:

Uthus oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Hytte:

BRA-i:

1. etasje:
Vindfang, gang, tre soverom, stellerom/vask, toalett, dusjrom, kjøkken, stue, bod og kott.

Hems:

Hems/lagerrom.

Uthus:

Bod.

Standard

Hytte

1. etasje:

Vindfang:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang:

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

Soverom 1:

Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Delvis hems i rommet og inn over stellerom.

Soverom 2:

Malt tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.

Soverom 3:

Malt tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.

Stellerom/vask:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Servant i innredning.

Toalett:

Tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling.
Utstyrt med naturlig avtrekk bido.

Dusjrom:

Tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling.
Dusjkabinett med pumpe.

Kjøkken:

Malt tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Vedovn. Enkel innredning.

Stue:
Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Peis.
Bod:
Tregulv og uinnredet på vegger. Panel over takåser i himling.
Kott:
Malt tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Hems
Hems/lagerrom:
Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Uthus
1. etasje
Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

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

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

Parkering
Sommerstid parkeres det ved hytta.
Vinterstid er det vinterparkeringen ved Fjellheim som må benyttes.

Diverse
Eiendommen er ryddet og rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.
Selger velger selv å sette igjen det de måtte ønske på eiendommen.

Energi

Oppvarming
Vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 490 000

Kommunale avgifter
Kr 4 497

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 2.685,-
Renovasjon kr 1.812,-

Prognosen for 2025 sier en total på kr 4.991,-. Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi sekundær
Kr 434 655

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 300, bruksnummer 1, festenummer 128 i Holtålen kommune.

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

5026/300/1/128:
10.11.2008 - Dokumentnr: 912054 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 990
Gjelder fra dato: 28/09-1977
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2008 - Dokumentnr: 439726 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5026 Gnr:300 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 139241 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1644 Gnr:300 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Den var heller ikke vanlig på tiden eiendommen ble oppført.

Tilbygget fra 2001 foreligger det byggegodkjente tegninger på. Siden tiltaket er søkt opp etter 1998 skulle byggesaken vært avsluttet med en ferdigattest. Det foreligger ikke. Kjøper overtar ansvar og evt. konseskvenser tilknyttet manglende ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt vann eller avløp.
Biodo i hytta.
Gråvann rett til terreng.

Vann kan hentes fra vannpost (helårs) ikke langt fra hytta.
Sommerstid kjører man helt fram til eiendommen.
Vinterstid er det parkering ved Fjellheim parkering også benyttes ski/skuter for å komme fram.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNFR (lanbruk, natur, fritid og reindrift) i følge kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunes nettsider eller ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 37 250 (Dokumentavgift)
 - 260 (Panteattest kjøper)
 - 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 - 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
 - 3 700 (Transportgebyr bortfester)
 - 15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
 - 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

- 42 300 (Omkostninger totalt)
- 58 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
- 61 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

- 1 532 300 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 1 548 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 1 551 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 300

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 65.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

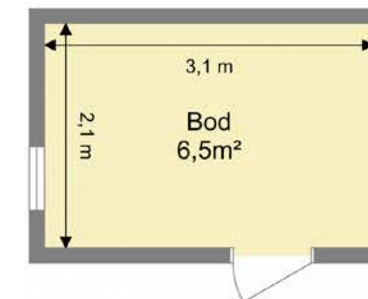
12.08.2025

7380 Ålen - Meiåvegen 84
Hytte, 1. Etasje



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

7380 Ålen - Meiåvegen 84
Uthus, 1. Etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250022

Selger 1 navn

Lene Moan

Gateadresse

Meiåvegen 84

Poststed

ÅLEN

Postnr

7380

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

1256031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv mellom stue og kjøkken.

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

Nei

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet isolasjon,vindtettet,skift av vindu og ny panel.

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

Beskrivelse

Ligger i værneområdet,så det kommer ingen flere bygg.

- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250022

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Moan	a1f11b97b64b15195100c22 4946dfc3a56b06022	30.06.2025 12:14:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250022

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

Meiåvegen 84 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1930
BRA: 77 m²
BRA-i: 77 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	11	9	0

 **Supertakst**

GNR: 300 BNR: 1

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Meiåvegen 84
7380 Ålen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32651
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt hytta har naturtomt. Av kjent fuktsikring eller drenering er det kun lagt grunnmursplast rundt tilbygget fra 2001. Det foreligger ingen informasjon om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er i hovedsak foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller.

-Terrenget skråner til dels inn mot grunnmur på baksiden og på siden mot øst, samt at ventiler til krypkjeller ligger i samme høyde som bakken utvendig. Det er stor risiko for tilsig av overflatevann inn mot grunnmur og inn i krypkjeller. På vestsiden er det flatt eller dårlig fall, mens på fremsiden er det godt fall ut. -Grunnmursplasten på tilbygget vil ha begrenset eller dårlig funksjon så lenge det ikke er lagt noen fuktsperre på bakken innvendig i krypkjelleren. Innvendig er det registrert til dels høyt fuktnivå fra grunnen. Det er ingen utvendig fuktsikring på eldre deler av bygget, da dette ikke var vanlig praksis ved byggetidspunktet, og heller ikke vanlig ved denne typen fundamentering før i tiden. -Det bemerkes at det kun er adkomst til krypkjeller under tilbygget fra 2001. Resterende kryprom har uavklart situasjon.

TG 3 på grunn av delvis skrånende terreng inn mot bygget, og dermed maksimal risiko for tilsig av overflatevann. TG 2 settes for forhold inne i synlige deler av krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Eventuelt må andre drenerende tiltak vurderes. Kostnadsestimatet er satt for terrengjusteringer. -Vurder en fuktsperre på bakken i krypkjeller, i kombinasjon med terrengjusteringer utvendig for best mulig vilkår for uttørrking i krypkjeller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Eldre deler av bygget er oppført over natursteinsmurer, og det er vanskelig å kontrollere eventuelle bevegelser i denne typen mur uten undersøkelser over lengre perioder. -Grunnmur av betongstein fremstår uten skader/sprekker. -Det er påvist skjevheter i bygningen som kan komme av setninger eller bevegelser i grunnen. Noe usikkert om skjevhetene kan komme av skader i bjelkelaget. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 3 på grunn av større skjevheter i bygget, med mistanke om avvik i fundamentering/grunn.

Anbefalte tiltak

-Observasjoner må foretas over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Kostnadsestimatet er kun satt for dette, og ikke for eventuelle tiltak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Krypkjeller

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i tilgjengelige kryprom. Grunnen vurderes å ha noe jordfukt, særlig under tilbygget fra 2001. -Det blir registrert råteskader i stubbloftet i tilgjengelig krypkjeller under tilbygget fra 2001, og det er målt et høyt fuktnivå med maksimal risiko for råteskader. Fuktnivået tilsier at treverket har full fibermetning av vann. Råteskader i treverket kommer av fuktnivået i rommet, som kan være en virkning av manglende plast på bakken i kombinasjon med terrengfall mot bygget på oversiden. -Fuktmåling i kjeller under stue viser et nivå hvor det er fare for skadeutvikling, men det blir ikke registrert synlige skader. -Det vil være knyttet usikkerhet rundt mindre tilgjengelige deler av krypkjeller i bygningen. Disse har en uavklart situasjon. -Natursteinsmurer er oppført uten bindemiddel og vil ha naturlige lufteglipper. Siden det ikke kan kontrolleres innvendig store deler av bygget er det vanskelig å si om det er tilstrekkelig lufting eller ikke. Kledningen er til dels dekkende over grunnmuren, og dette vil derfor kunne begrense luftingen. -Gulvene innvendig i hytta har skjevheter, men det er vanskelig å påvise om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i grunnen som er årsaken til dette. Nærmere undersøkelser anbefales. -Utvendig terreng skråner delvis inn mot krypkjeller. Dette gir maksimale forhold for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Utvendige ventiler ligger i høyde med bakken og gir økt risiko for innsig av vann i krypkjeller. -I rommet under stue er det også registrert avføring som kan komme fra en rev eller lignende.

TG 3 på grunn av råteskader i synlig stubbloft/bjelkelag under tilbygget fra 2001, samt delvis skrånende terreng imot grunnmur. TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Konstruksjonene må undersøkes nærmere, og sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som kan være utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Kostnadsestimatet er kun satt med tanke på utskifting av råteskadet stubbloft, men det er usikkert om det foreligger skader lenger inn i konstruksjonen, utover det som er synlig på utsiden. Ekstrakostnader kan ikke utelukkes etter nærmere undersøkelser i krypkjelleren. -Det må etableres adkomst til resterende kryprom for å konkludere med tilstand på resterende konstruksjoner. Kostnader med tanke på terrengforhold er gjort rede for under punktet "Drenering". -Aktuelle tiltak for å senke fuktnivå i krypkjeller kan være å etablere fuktsperre på bakken, i kombinasjon med fall på terreng ut fra bygget utvendig. I tillegg må det sørges for god ventilering. -Det bør tettes åpninger hvor dyr kan komme inn. Pass på at det fremdeles er lufting inn i konstruksjonene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Det er registrert råteskader i flere rekkverksbord. -Gulvdekket har høy slitasjegrad. Flere bord er myke og har risiko for brudd, samt at enkelte bord allerede har bruddskader. -Rekkverket er målt til 60 cm, og høyden til terreng er delvis mer enn 50 cm. Det stilles dermed krav til rekkverkshøyden. -Avstand mellom gulvet og sideveis ut mot rekkverket er større enn 5 cm på langsiden. -Trappen mangler håndløpere, og fremstår med høy slitasjegrad.

TG 3 er satt for råte i rekkverksbord og bruddskader/fare for brudd i flere bord. TG 2 er satt for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Med bakgrunn i kombinasjon av slitasjegrad og påviste skader er det satt utbedringskostnad for ny terrasse med rekkverk og trapp. Noe usikkert om bjelkelag bør skiftes, eller om det kan gjenbrukes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Ytterdør

Oppsummering
-Ytterdøren er slitt, samt at det registreres råteskader i nedre del av dørblad og terskel. Pakning i samme dør vurderes å ha utettheter, som kan medføre kaldtrekk.
TG 3 på grunn av råteskader.

Anbefalte tiltak

-Døren er råteskadet og bør skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Åpne himlinger / loftsrom

Oppsummering

-Det er registrert fuktmerker i innvendig takpanel bak pipe i kjøkken. Ved nærmere inspeksjon ble det påvist råte i takpanel her. Kondensering over tid eller lekkasjer er en mulig årsak. Fuktmåling ved befaring viser ingen skadelig fukt, og det er dermed usikkert om det er pågående fuktproblemer. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert.

-I taket over dusjen er det flekkvis noe misfarging i taktroen av usikker årsak. Noe usikkert om dette kommer av variasjoner i treverket eller fra dusjingen i rommet. Det siste virker usannsynlig på grunn av bruken av dusjen i hytta ikke vil generere mengder med fuktig luft.

-Det er noen fuktmerker i taket ved gjennomføring av pipa i stue. Andre merker/misfarging i taket i stua vurderes i hovedsak som variasjoner i treverket.

-Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år.

-Det bemerkes muselort mot loftsrommet i overgang mellom tilbyggene. Muselorten har også kommet bak plasten på veggene.

TG 3 på grunn av råte i takpanel bak pipe i kjøkken.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Råte i takpanel bak pipe må utbedres. Noe usikker årsak til påvist råte, og det må derfor foretas nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere påvisning, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

-Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i takflater og ved gjennomføringer innvendig.

-Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

-Det anbefales å etablere en mer permanent løsning på loftsrommet i overgangen mellom tilbyggene. I dag er det kun stiftet opp noe plast her. En luke anbefales om det etableres kledning på veggen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

-Det er stedvis råteskader i torvhaldsstokken. Råten er såpass omfattende at utskiftinger bør foretas, da dette kan medføre at torv raser ned om det blir brudd.

-Ved piper er det påvist fuktmerker i tak. På kjøkken er det påvist råte i taktro ved pipe. Ikke kjent om det er pågående lekkasjer. Det er vanskelig å se utførelse av tekking mot gjennomføringer i taket, da torven skjuler dette.

-Det er noe korrosjon i topp av pipehatten over stålpipe, men dette er ikke omfattende. Slik korrosjon er ikke unormalt på denne typen pipehatt.

TG 3 på grunn av skader i torvhaldsstokk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er satt kostnadsestimat for stedvise utskiftinger av skadet torvhaldsstokk.

-Nærmere undersøkelser ved gjennomføringer i taket anbefales med tanke på innvendige fuktmerker. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert.

-Det kan vurderes vedlikehold av pipehatten.

Etasjeskille og gulv på grunn

Ildsted/Skorstein

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Det er skjevhetsavvik på gulvene, og flere merkbare ujevnheter:

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største høydeforskjell i stue er målt til totalt 47 mm, med enkelte lokale skjevheter. Måling i vindfang viser en total høydeforskjell på ca. 31 mm.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på over 20 mm. Største lokale skjevhet innenfor 2 meters avstand i er målt i stue og er på 37 mm. Dette er fra døråpningen og inn mot peisen.

-Det er trapping og skjevhet i overgang mellom stue og kjøkken. Det registreres også trapping midt på kjøkkengulvet.

-Ved kontroll i kryprom er det registrert fukt i tilgjengelige gulvkonstruksjoner. Oppunder stubbegulv av tre i kryprom under tilbygget fra 2001 er det registrert råteskader. Ukjent omfang av skader, og ikke kjent om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i bygget som årsak til påviste skjevheter i gulv.

TG 3 på grunn av totale høydeforskjeller over 30 mm og lokale forskjeller over 20 mm, samt råteskader i tilgjengelig stubbegulv i kryprom i tilbygg.
TG 2 settes for mindre og merkbare skjevheter/trapping på gulv.

Anbefalte tiltak

-Kostnadsestimatet er usikkert, siden det ikke er foretatt kontroll av alle kryprom på grunn av manglende adkomst, samt at det ikke er kjent tilstand på bjelkelag og isolasjon innenfor stubbegulvet. Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på omfang av skader og eventuelle tiltak. Det kan ikke utelukkes at ekstrakostnader kan påløpe. Opprettinger må ses i sammenheng med utbedring av skader. Ved utbedringsarbeidet må konstruksjoner også sikres ytterligere mot fukt, sopp og råte.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

-Teglpipene har tildekte sider. Det er krav om 4 synlige sider på teglpiper.

-Sotluker på begge teglpipene er plassert for nære brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm.

-Det er ikke tilstrekkelig avstand ut fra pipa på ubrennbart materiale under sotluke i kjøkken. Avstandskravet er 30 cm.

-Det er for kort avstand mellom vedovn i gang og brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm.

-Brannmuren i gangen ved stålpipe har noen sprekker.

-Det registreres riss/bom i overflaten på pipemur i kjøkken. Bom betyr f. eks. at pussen har løsnet. Dette er mest synlig i nedre del av hjørnet ut mot rommet.

TG 3 på grunn av tildekte sider på teglpiper, samt kort avstand til brennbart materiale fra sotluker.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Det kan foretas rehabilitering av pipeløp for å senke kravet til synlige sider på piper. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider.

-Større avstand til brennbare materialer må lages.

-Sprekker i brannmur anbefales pusset for å påvise om det er pågående bevegelser.

-Riss og bom i puss i pipe på kjøkken anbefales undersøkt nærmere. Dette kan tyde på bevegelser i muren.

-Det kan med fordel etableres pipehatter på teglpipene for å hindre inndriv av nedbør.

-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Vinduer med koblede glass, nyere kjøkkenvindu, samt innerdører

Oppsummering

- Det er sprukket glass i vindu i kjøkken, samt i det største soverommet.
- Vinduer med koblet glass har noen utettheter i pakninger, samt noen fukt-/kondensmerker i karmene innvendig. Utette pakninger kan føre til kaldtrekk.
- Døren mellom vindfang og gang tar i karm.
- Flere døråpninger har lav overhøyde. Ikke unormalt at eldre dører er lave, men dette kan føre til at personer skaller i karmer.
- Vinduene med koblet glass er til dels værslitte utvendig.

TG 2 settes på grunn av ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

- Sprukkede glass bør skiftes.
- Det anbefales å utbedre utettheter i pakninger.
- Ubehandlede karmer innvendig, samt værslitte karmer utvendig har behov for vedlikehold.
- Dør som tar i karm anbefales justert.
- Det anbefales å etablere dører med tilstrekkelig høyde, der det i dag er lave dører.

Yttervegger

Oppsummering

- Oppunder veggkonstruksjon på stue, mot terrassen er det registrert råte i bunnstokker ved hjørnet. Dette oppstod i tiden før ny kledning ble montert. Noe usikkert omfang utover synlige råteskader ved terrasse. Selger opplyser at noen råteskadede bunnstokker ble fjernet ved renovering av yttervegger utvendig i 2017. Dermed vurderes det å være kontroll på råten som er registrert.
- Det er registrert en vertikal skjevhet på 1 av vegghjørnene på stuen utvendig. Skjevheten er ikke omfattende, men den er merkbar ved visuell kontroll.
- Det er manglende musetetting mellom kledning og konstruksjon på det eldste tilbygget og på opprinnelig del. Tilbygget fra 2001 har dette etablert.
- Det registreres at kledningen stedvis går nært mot terrenget.
- 1 kledningsbord på tilbygget fra 2001 er løsnet fra veggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig med tanke på påvist råte i bunnstokker ved hjørnet mot terrassen, men det anbefales å sikre konstruksjonen bedre mot videre skader.
- I dag er det ikke registrert svikt i tømmerveggene som følge av skjevhetene, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Skjevheter i eldre konstruksjoner som dette er ikke unormalt. Opprettinger kan vurderes etter eget ønske.
- Musetetting oppunder kledning anbefales etablert. Det kan forsøkes å gjøre dette på eksisterende kledning, men sørg for at kledningen holdes luftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det mangler renner, nedløp og raftbeslag. Dette kan øke fuktbelastningen på takfot og yttervegg.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere renner, nedløp og takfotbeslag for kontrollert avrenning av takvann.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det er svanker/nedbøy i konstruksjonen i kjøkken og de 2 minste soverommene. Det er også registrert noen skjevheter/svai i utvendig konstruksjon, ned mot takfot. Skjevhetene kan komme av en kombinasjon av skjevheter i fundamenteringen, og eventuelle variasjoner mellom byggetrinnene av eldre dato.
- Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år.
- Det er vanskelig å påvise om lufting er ivarettatt. Eldste deler av bygget kan være oppført med kompakttak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.
- Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplater er med laminat og malt tre. Den ene benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum i stål.

- Den eldste delen av innredningen har noen skader/slitasje utover normal slitasjegrad.
- Gulvet i kjøkkenet trapper i midten av rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Utbedringer/utskiftinger anbefales av innredning med skader/slitasje. Det er godt synlig hva som er skadet.
- Utbedringer av gulv ses i sammenheng med det som er nevnt i "Etasjeskille/gulv på grunn". Oppretting av trapping må foretas for å lukke avviket.

Oppsummering av avtrekk

- Det er ikke avtrekk over stekesonen. Åpning av vinduer må påregnes ved koking/steking.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Toalettrom: Bido	Oppsummering Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og bido med avtrekk over tak. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. TG 2 selv om det tilfredsstiller kravet ved byggeåret.
	Anbefalte tiltak -Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering (dette er for ventilering av rommet, ikke toalettet).
Ventilasjon	Oppsummering -Det største soverommet ventileres kun med åpning av vindu. Ingen unormale forhold registreres utover dette. TG 2 som følge av påvist avvik ved ventilasjonsløsningen.
	Anbefalte tiltak -Klaffventil på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommet.
Øvrig: Vvs	Oppsummering -Det er avvik i avløpsløsning fra servant i stellerom. Her er det ikke tilkoblet noe avløpsrør til servanten, og bruksvann ledes til en bøtte. TG 2 som følge av dette.
	Anbefalte tiltak -Det bør etableres avrenning ut til terreng fra servanten.
Øvrig: Dusjrom	Oppsummering -Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. -Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard, men det bemerkes noen merker i himling av ukjent årsak. TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.
	Anbefalte tiltak -Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk. -Undersøk merkene i himlingen nærmere. Ikke kjent hva disse kommer av. Kan ikke utelukkes at dette kun er variasjoner i treverket.

Lovlighet
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse -Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget fra 2001. Bygget er oppført etter 1998 og er byggemeldt. Ferdigattest bør dermed foreligge. Kommentar i kommunalpakke: "Vedlagt tegning er i tråd med byggetillatelse 03.08.2000" -Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 1998.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter -Deler av det største soverommet, og hele stellerrommet har ikke målbar høyde (høyde under 190 cm). Det samme gjelder hems over soverom og stellerom. Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter, men rom kan ha lavere høyde i deler av rommet. Takhøyde i andre rom kan godkjennes ned til 2,0 meter.
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år -Brannslukker er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 16.6.2025	Rapportdato 30.6.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Statskog SF v/fester Lene Moan	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Snorre Kolstad	Telefon:	48033863	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	sk@tft.no	
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal			

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør
Egne premisser:
-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
-Det er manglende adkomst til flere kryprom under bygget. Disse er ikke inspisert.
-Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
-Det er også en eldre bygning på eiendommen som har falt sammen. Bygget er ikke vurdert videre av den grunn. Det opplyses at det var ment å reise bygget på nytt denne sommeren, men det vil ikke bli gjort før salg.

Informasjon om boligen

Adresse:	Meiåvegen 84, 7380 Ålen				
Kommunenr:	5026	Gårdsnr:	300	Bruksnr:	1
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	128
Byggeår:	1930 - Tømmerstua som opplyses av selger å være fra rundt 1890, opplyses å være satt opp på tomten rundt 1930. Eksakt byggeår er ikke kjent.				
Boligtype:	Hytte				

Generell beskrivelse av boligen:		
Hytte oppført i én etasje over krypkjellere. Opprinnelig del er stua av tømmer fra ca. 1890 og reist på nåværende plassering i ca. 1930. Det ble oppført tilbygg i 1968 og i 2001. Grunnmur er av naturstein og betongstein. Veggkonstruksjoner er av tømmer og bindingsverk/tre. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1968	Det eldste tilbygget som inneholder kjøkken og 2 soverom ble oppført. Kilde: Selger.	Nei
2001	Det nyeste tilbygget som inneholder bod, vindfang, soverom, toalett, gang, stellerom og dusj ble oppført. Kilde: matrikkelrapport (tatt i bruk) / selger. Samme år ble taket tekket om på de eldre delene, og de pipene utbedret med nye beslag og fastmuring av løse steiner.	Nei
2017	Det ble revet utvendig panel, og lagt kledning og ny isolasjon utenpå opprinnelig del og det gamle tilbygget. Opplyst isolert med 15 cm isolasjon. Det ble skiftet noen råteskadede bunnstokker i samme omgang. Det ble skiftet flere vinduer. Kilde: Selger.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	77	77	0	0	19
Uthus	0	0	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	19

Bygning: Hytte

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77	0	0	19
Hems (over soverom og stellerom)	0	0	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	81	77	4
Hems (over soverom og stellerom)	4	0	4
Totalt m²	85	77	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	73	4	BRA-i: Vindfang, gang, 3 soverom, stellerom/vask, toalett, dusjrom, kjøkken, stue.	BRA-i: Bod, kott.
Totalt m²	77	73	4		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Kommentar til arealberegning

Hytte:
-Det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.
-Areal i stellerom og deler av soverom er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Det samme gjelder hemsen over soverom og stellerom.

Uthus:
-Arealet er ikke målbart pga. lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Skrånende terreng på baksiden inn mot hytta.

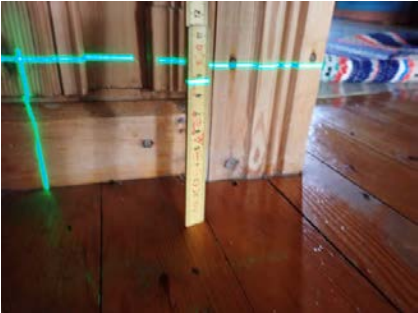


Oversiktsbilde i tilgjengelig krypkjeller.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering	TG-3
Terrengt rundt hytta har naturtomt. Av kjent fuktsikring eller drenering er det kun lagt grunnmursplast rundt tilbygget fra 2001. Det foreligger ingen informasjon om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er i hovedsak foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller.	
-Terrengt skråner til dels inn mot grunnmur på baksiden og på siden mot øst, samt at ventiler til krypkjeller ligger i samme høyde som bakken utvendig. Det er stor risiko for tilsig av overflatevann inn mot grunnmur og inn i krypkjeller. På vestsiden er det flatt eller dårlig fall, mens på fremsiden er det godt fall ut. -Grunnmursplasten på tilbygget vil ha begrenset eller dårlig funksjon så lenge det ikke er lagt noen fuktsperre på bakken innvendig i krypkjelleren. Innvendig er det registrert til dels høyt fuktnivå fra grunnen. Det er ingen utvendig fuktsikring på eldre deler av bygget, da dette ikke var vanlig praksis ved byggetidspunktet, og heller ikke vanlig ved denne typen fundamentering før i tiden. -Det bemerkes at det kun er adkomst til krypkjeller under tilbygget fra 2001. Resterende kryprom har uavklart situasjon.	
TG 3 på grunn av delvis skrånende terreng inn mot bygget, og dermed maksimal risiko for tilsig av overflatevann. TG 2 settes for forhold inne i synlige deler av krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Eventuelt må andre drenerende tiltak vurderes. Kostnadsestimatet er satt for terrengjusteringer. -Vurder en fuktsperre på bakken i krypkjeller, i kombinasjon med terrengjusteringer utvendig for best mulig vilkår for uttørring i krypkjeller.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Målinger innvendig viser større skjevheter.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Eldre deler av hytta er oppført over grunnmur av naturstein. Tilbygget fra 2001 har grunnmur av betongstein.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
-Eldre deler av bygget er oppført over natursteinsmurer, og det er vanskelig å kontrollere eventuelle bevegelser i denne typen mur uten undersøkelser over lengre perioder. -Grunnmur av betongstein fremstår uten skader/sprekker. -Det er påvist skjevheter i bygningen som kan komme av setninger eller bevegelser i grunnen. Noe usikkert om skjevhetene kan komme av skader i bjelkelaget. Forholdet bør undersøkes nærmere.	
TG 3 på grunn av større skjevheter i bygget, med mistanke om avvik i fundamentering/grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Observasjoner må foretas over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Kostnadsestimatet er kun satt for dette, og ikke for eventuelle tiltak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.3 Kryp kjeller



Fuktmåling i kryprom under tilbygg fra 2001.



Beskrivelse	
Det er krypkjellere under bygningen. Kryp kjeller i tilbygg fra 2001 har adkomst fra vindfanget. Det vurderes at denne er delt opp i flere rom, hvor kun det ene rommet har adkomst. I hovedsak er det ikke etablert adkomst til krypkjeller under eldre deler av bygget, med unntak av et kjellerrom under deler av stue. Dette har adkomst gjennom dør i utvendig grunnmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
31,5	

Fuktmåling i kryprom under stue.

Oppsummering av krypkjeller	TG-3
-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i tilgjengelige kryprom. Grunnen vurderes å ha noe jordfukt, særlig under tilbygget fra 2001. -Det blir registrert råteskader i stubbloftet i tilgjengelig krypkjeller under tilbygget fra 2001, og det er målt et høyt fuktnivå med maksimal risiko for råteskader. Fuktnivået tilsier at treverket har full fibermetning av vann. Råteskader i treverket kommer av fuktnivået i rommet, som kan være en virkning av manglende plast på bakken i kombinasjon med terrengfall mot bygget på oversiden. -Fuktmåling i kjeller under stue viser et nivå hvor det er fare for skadeutvikling, men det blir ikke registrert synlige skader. -Det vil være knyttet usikkerhet rundt mindre tilgjengelige deler av krypkjeller i bygningen. Disse har en uavklart situasjon. -Natursteinsmurer er oppført uten bindemiddel og vil ha naturlige lufteglipper. Siden det ikke kan kontrolleres innvendig store deler av bygget er det vanskelig å si om det er tilstrekkelig lufting eller ikke. Kledningen er til dels dekkende over grunnmuren, og dette vil derfor kunne begrense luftingen. -Gulvene innvendig i hytta har skjevheter, men det er vanskelig å påvise om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i grunnen som er årsaken til dette. Nærmere undersøkelser anbefales. -Utvendig terreng skråner delvis inn mot krypkjeller. Dette gir maksimale forhold for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Utvendige ventiler ligger i høyde med bakken og gir økt risiko for innsig av vann i krypkjeller. -I rommet under stue er det også registrert avføring som kan komme fra en rev eller lignende.	
TG 3 på grunn av råteskader i synlig stubbloft/bjelkelag under tilbygget fra 2001, samt delvis skrånende terreng imot grunnmur. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Konstruksjonene må undersøkes nærmere, og sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som kan være utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Kostnadsestimatet er kun satt med tanke på utskifting av råteskadet stubbloft, men det er usikkert om det foreligger skader lenger inn i konstruksjonen, utover det som er synlig på utsiden. Ekstrakostnader kan ikke utelukkes etter nærmere undersøkelser i krypkjelleren. -Det må etableres adkomst til resterende kryprom for å konkludere med tilstand på resterende konstruksjoner. Kostnader med tanke på terrengforhold er gjort rede for under punktet "Drenering". -Aktuelle tiltak for å senke fuktnivå i krypkjeller kan være å etablere fuktsperre på bakken, i kombinasjon med fall på terreng ut fra bygget utvendig. I tillegg må det sørges for god ventilering. -Det bør tettes åpninger hvor dyr kan komme inn. Pass på at det fremdeles er lufting inn i konstruksjonene.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Råte i rekkverksbord.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundament av impregnerte tresviller. Rekkverk er av behandlet tre, og det er trapp av impregneret tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2001 ifølge selger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja



Slitasje i trapp.



Oversiktsbilde. Man ser tydelig værslitasje i dekket.

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
-Det er registrert råteskader i flere rekkverksbord. -Gulvdekket har høy slitasjegrad. Flere bord er myke og har risiko for brudd, samt at enkelte bord allerede har bruddskader. -Rekkverket er målt til 60 cm, og høyden til terreng er delvis mer enn 50 cm. Det stilles dermed krav til rekkverkshøyden. -Avstand mellom gulvet og sideveis ut mot rekkverket er større enn 5 cm på langsiden. -Trappen mangler håndløpere, og fremstår med høy slitasjegrad.	
TG 3 er satt for råte i rekkverksbord og bruddskader/fare for brudd i flere bord. TG 2 er satt for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med bakgrunn i kombinasjon av slitasjegrad og påviste skader er det satt utbedringskostnad for ny terrasse med rekkverk og trapp. Noe usikkert om bjelkelag bør skiftes, eller om det kan gjenbrukes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører: Vinduer med koblede glass, nyere kjøkkenvindu, samt innerdører



Sprekk i glass i kjøkkenvindu.

Beskrivelse	
-Malte/ubehandlede vindu med koblet glass, og malt vindu med 2-lags glass i kjøkken. -Innvendig er det fyllingsdører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er nyere vindu i kjøkken. Vinduet har glass datert 2016, og opplyst montert i 2017. -Vinduer i tilbygg fra 2001 er fra respektivt oppføringsår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, 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



Fuktmerker i karm og utett pakning.

6.6 Vinduer og dører: Ytterdør



Råte i terskel.



Råte i dørblad.

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Det er sprukket glass i vindu i kjøkken, samt i det største soverommet. -Vinduer med koblet glass har noen utettheter i pakninger, samt noen fukt-/kondensmerker i karmene innvendig. Utette pakninger kan føre til kaldtrekk. -Døren mellom vindfang og gang tar i karm. -Flere døråpninger har lav overhøyde. Ikke unormalt at eldre dører er lave, men dette kan føre til at personer skaller i karmen. -Vinduene med koblet glass er til dels værslitte utvendig.	
TG 2 settes på grunn av ovennevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sprukkede glass bør skiftes. -Det anbefales å utbedre utettheter i pakninger. -Ubehandlede karmen innvendig, samt værslitte karmen utvendig har behov for vedlikehold. -Dør som tar i karm anbefales justert. -Det anbefales å etablere dører med tilstrekkelig høyde, der det i dag er lave dører.	

Beskrivelse	
-Malt/ubehandlet ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Døren er fra 1990 ifølge selger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
-Ytterdøren er slitt, samt at det registreres råteskader i nedre del av dørblad og terskel. Pakning i samme dør vurderes å ha utettheter, som kan medføre kaldtrekk.	
TG 3 på grunn av råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Døren er råteskadet og bør skiftes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører: Nyere vindu med isolerglass

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er flere nyere vindu med isolerglass. Vinduene har glass datert 2016, og opplyst montert i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Karmen i nyere vindu fremstår i god stand. -Bemerk at kjøkkenvinduet er vurdert i annet punkt, da dette har sprekker i glass.	

6.8 Yttervegger



Tydelig råte i tømmeret oppunder kledning ved terrasse.



Manglende musetetting mellom kledning og vegg.

Type fasade	Stående kledning
Opprinnelig del er stuen, som er oppført i tømmer. Fasader er kledd med stående panel. Tømmeret er opplyst å være fra rundt 1890, og bygget ble reist rundt 1930 på nåværende plassering. Veggkonstruksjon er av tre i ukjent utførelse på tilbygget fra 1968. Tilbygget fra 2001 er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjente arbeider: -1968: Det eldste tilbygget som inneholder kjøkken og 2 soverom ble oppført. Kilde: Selger. -2001: Det nyeste tilbygget som inneholder bod, vindfang, soverom, toalett, gang, stellerom og dusj ble oppført i 2001. Kilde: Matrikkelrapport og selger. -2017: Gammel panel og isolasjon i opprinnelig del og det eldste tilbygget ble fjernet. Det ble skiftet ut noen råteskadede bunnstokker. Opplyst å være isolert på nytt med 15 cm mineralull, ny vindsperre og ny kledning. Kilde: Selger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpne himlinger / loftsrom



Skadet takpanel ved pipe.



Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Oppunder veggkonstruksjon på stue, mot terrassen er det registrert råte i bunnstokker ved hjørnet. Dette oppstod i tiden før ny kledning ble montert. Noe usikkert omfang utover synlige råteskader ved terrasse. Selger opplyser at noen råteskadede bunnstokker ble fjernet ved renovering av yttervegger utvendig i 2017. Dermed vurderes det å være kontroll på råten som er registrert. -Det er registrert en vertikal skjevhet på 1 av vegg hjørnene på stuen utvendig. Skjevheten er ikke omfattende, men den er merkbar ved visuell kontroll. -Det er manglende musetetting mellom kledning og konstruksjon på det eldste tilbygget og på opprinnelig del. Tilbygget fra 2001 har dette etablert. -Det registreres at kledningen stedvis går nært mot terrenget. -1 kledningsbord på tilbygget fra 2001 er løsnet fra veggen.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig med tanke på påvist råte i bunnstokker ved hjørnet mot terrassen, men det anbefales å sikre konstruksjonen bedre mot videre skader. -I dag er det ikke registrert svikt i tømmerveggene som følge av skjevhetene, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Skjevheter i eldre konstruksjoner som dette er ikke unormalt. Opprettinger kan vurderes etter eget ønske. -Musetetting oppunder kledning anbefales etablert. Det kan forsøkes å gjøre dette på eksisterende kledning, men sørg for at kledningen holdes luftet.	

Ikke påvist skadelig fukt etter måling ved befaring.



Muselort.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
-Det er registrert fuktmerker i innvendig takpanel bak pipe i kjøkken. Ved nærmere inspeksjon ble det påvist råte i takpanel her. Kondensering over tid eller lekkasjer er en mulig årsak. Fuktmåling ved befaring viser ingen skadelig fukt, og det er dermed usikkert om det er pågående fuktproblemer. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert. -I taket over dusjen er det flekkvis noe misfarging i taktroen av usikker årsak. Noe usikkert om dette kommer av variasjoner i treverket eller fra dusjingen i rommet. Det siste virker usannsynlig på grunn av bruken av dusjen i hytta ikke vil generere mengder med fuktig luft. -Det er noen fuktmerker i taket ved gjennomføring av pipa i stue. Andre merker/misfarging i taket i stua vurderes i hovedsak som variasjoner i treverket. -Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år. -Det bemerkes muselort mot loftsrommet i overgang mellom tilbyggene. Muselorten har også kommet bak plasten på veggene.	
TG 3 på grunn av råte i takpanel bak pipe i kjøkken. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Råte i takpanel bak pipe må utbedres. Noe usikker årsak til påvist råte, og det må derfor foretas nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere påvisning, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe. -Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i takflater og ved gjennomføringer innvendig. -Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen. -Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter. -Det anbefales å etablere en mer permanent løsning på loftsrommet i overgangen mellom tilbyggene. I dag er det kun stiftet opp noe plast her. En luke anbefales om det etableres kledning på veggen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Renner og nedløp

Type	Annet
Det er ikke etablert renner eller nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det mangler renner, nedløp og raftbeslag. Dette kan øke fuktbelastningen på takfot og yttervegg.	
TG 2 på grunn av nevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere renner, nedløp og takfotbeslag for kontrollert avrenning av takvann.	

6.11 Takkonstruksjon



Tydelig svai i taket.

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført med langsgående åser av rundtømmer og firkantede «bokser».av tre. Taktro er av trepanel. Konstruksjonen vurderes oppført som et kompakttak, uten krav til lufting.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er svanker/nedbøy i konstruksjonen i kjøkken og de 2 minste soverommene. Det er også registrert noen skjevheter/svai i utvendig konstruksjon, ned mot takfot. Skjevhetene kan komme av en kombinasjon av skjevheter i fundamenteringen, og eventuelle variasjoner mellom byggetrinnene av eldre dato. -Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år. -Det er vanskelig å påvise om lufting er ivaretatt. Eldste deler av bygget kan være oppført med kompakttak.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. -Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.	

6.12 Taktekking



Råte i torvhaldsstokk.

Type tekking	Torv
Tekking av torv over papp og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Takene ble tekket om i forbindelse med oppføring av det nyeste tilbygget i 2001. Kilde: Selger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-3
-Det er stedvis råteskader i torvhaldsstokken. Råten er såpass omfattende at utskiftinger bør foretas, da dette kan medføre at torv raser ned om det blir brudd. -Ved piper er det påvist fuktmerker i tak. På kjøkken er det påvist råte i taktro ved pipe. Ikke kjent om det er pågående lekkasjer. Det er vanskelig å se utførelse av tekking mot gjennomføringer i taket, da torven skjuler dette. -Det er noe korrosjon i topp av pipehatten over stålpipe, men dette er ikke omfattende. Slik korrosjon er ikke unormalt på denne typen pipehatt.	
TG 3 på grunn av skader i torvhaldsstokk. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er satt kostnadsestimat for stedvise utskiftinger av skadet torvhaldsstokk. -Nærmere undersøkelser ved gjennomføringer i taket anbefales med tanke på innvendige fuktmerker. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert. -Det kan vurderes vedlikehold av pipehatten.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

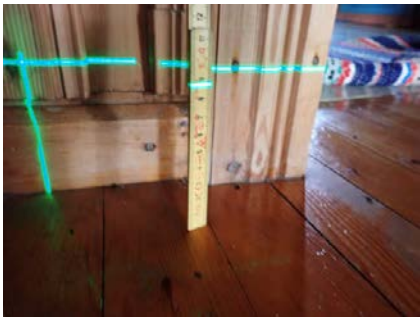


Råte i stubbegulv i kryprom under vindfang.

Type	Trebjelkelag
Gulvene er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og vindfang.	
-Største høydeforskjell i stue er målt til totalt 47 mm, med enkelte lokale skjevheter. Største lokale skjevhet innenfor 2 meters avstand i rommet er målt til 37 mm. Dette er fra døråpningen og inn mot peisen. Måling i vindfang i tilbygg viser en total høydeforskjell på ca. 31 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja



Fuktmåling i treverk i kryprom.



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 47 mm i stue.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det er skjevhetsavvik på gulvene, og flere merkbare ujevnheter: -Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største høydeforskjell i stue er målt til totalt 47 mm, med enkelte lokale skjevheter. Måling i vindfang viser en total høydeforskjell på ca. 31 mm. -Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på over 20 mm. Største lokale skjevhet innenfor 2 meters avstand i er målt i stue og er på 37 mm. Dette er fra døråpningen og inn mot peisen. -Det er trapping og skjevhet i overgang mellom stue og kjøkken. Det registreres også trapping midt på kjøkkengulvet. -Ved kontroll i kryprom er det registrert fukt i tilgjengelige gulvkonstruksjoner. Oppunder stubbegulv av tre i kryprom under tilbygget fra 2001 er det registrert råteskader. Ukjent omfang av skader, og ikke kjent om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i bygget som årsak til påviste skjevheter i gulv.	
TG 3 på grunn av totale høydeforskjeller over 30 mm og lokale forskjeller over 20 mm, samt råteskader i tilgjengelig stubbegulv i kryprom i tilbygg. TG 2 settes for mindre og merkbare skjevheter/trapping på gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Kostnadsestimatet er usikkert, siden det ikke er foretatt kontroll av alle kryprom på grunn av manglende adkomst, samt at det ikke er kjent tilstand på bjelkelag og isolasjon innenfor stubbegulvet. Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på omfang av skader og eventuelle tiltak. Det kan ikke utelukkes at ekstrakostnader kan påløpe. Opprettinger må ses i sammenheng med utbedring av skader. Ved utbedringsarbeidet må konstruksjoner også sikres ytterligere mot fukt, sopp og råte.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Avstand til sotluke.



Sprekk i brannmur i gang.

Type pipe	Tegl, Stål
Det er eldre teglpiper i stue og kjøkken, og sotluker i respektive rom. I gang i tilbygg er det stålpipe fra 2001. De eldre pipene ble utbedret i 2001. Løse stein ble murt fast og nye beslag montert.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er vedovner i kjøkken og gang, mens det er åpen peis i stue.	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Avstand fra vedovn til brennbart materiale.

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
-Teglpipene har tildekte sider. Det er krav om 4 synlige sider på teglpiper. -Sotluker på begge teglpipene er plassert for nære brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm. -Det er ikke tilstrekkelig avstand ut fra pipa på ubrennbart materiale under sotluke i kjøkken. Avstandskravet er 30 cm. -Det er for kort avstand mellom vedovn i gang og brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm. -Brannmuren i gangen ved stålpipa har noen sprekker. -Det registreres riss/bom i overflaten på pipemur i kjøkken. Bom betyr f. eks. at pussen har løsnet. Dette er mest synlig i nedre del av hjørnet ut mot rommet.	
TG 3 på grunn av tildekte sider på teglpiper, samt kort avstand til brennbart materiale fra sotluker. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan foretas rehabilitering av pipeløp for å senke kravet til synlige sider på piper. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. -Større avstand til brennbare materialer må lages. -Sprekker i brannmur anbefales pusset for å påvise om det er pågående bevegelser. -Riss og bom i puss i pipe på kjøkken anbefales undersøkt nærmere. Dette kan tyde på bevegelser i muren. -Det kan med fordel etableres pipehatter på teglpipene for å hindre inndriv av nedbør. -Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Kjøkken



Skader i innredning.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplater er med laminat og malt tre. Den ene benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Den eldste delen av innredningen har noen skader/slitasje utover normal slitasjegrad. -Gulvet i kjøkkenet trapper i midten av rommet.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Utbedringer/utskiftinger anbefales av innredning med skader/slitasje. Det er godt synlig hva som er skadet. -Utbedringer av gulv ses i sammenheng med det som er nevnt i "Etasjeskille/gulv på grunn". Oppretting av trapping må foretas for å lukke avviket.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er kun ventilering med åpning av vinduer i rommet.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er ikke avtrekk over stekesonen. Åpning av vinduer må påregnes ved koking/steking.	
TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk over stekesone.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Hytte: -Det foreligger kun tegninger av tilbygget fra 2001, og det er kun denne delen som er vurdert. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter på eldre deler er derved ikke vurdert. -Tegningen stemmer med dagens bruk av tilbygget. Fasadetegningene viser kun 2 av fasadene, men det er ikke registrert avvik ved disse. -Ikke fremlagt noen søknad om endring på fasader vedrørende renovering av vegger utvendig i 2017. Utlektning/påisolering endrer vanligvis byggets karakter og kan være søknadspliktig.	
Uthus: -Det foreligger ingen tegninger. -Det nedraste bygget på nedsiden er ikke vurdert videre med tanke på lovlighet. Det opplyses at det var ment å reise bygget på nytt denne sommeren, men det vil ikke bli gjort før salg.	
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
-Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget fra 2001. Bygget er oppført etter 1998 og er byggemeldt. Ferdigattest bør dermed foreligge. Kommentar i kommunalpakke: "Vedlagt tegning er i tråd med byggetillatelse 03.08.2000" -Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Deler av det største soverommet, og hele stellerrommet har ikke målbar høyde (høyde under 190 cm). Det samme gjelder hems over soverom og stellerom. Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter, men rom kan ha lavere høyde i deler av rommet. Takhøyde i andre rom kan godkjennes ned til 2,0 meter.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukker er eldre enn 10 år.	

6.18 Toalettrom: Bido

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk fra spalteventil i vindu. Bidoen har lufterør over tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og bido med avtrekk over tak.	
-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
TG 2 selv om det tilfredsstiller kravet ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering (dette er for ventilering av rommet, ikke toalettet).	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det største soverommet ventileres kun med åpning av vindu. Ingen unormale forhold registreres utover dette.	
TG 2 som følge av påvist avvik ved ventilasjonsløsningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventil på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommet.	

6.20 Øvrig: Vvs



Beskrivelse	
Det er ikke innlagt vann eller kloakk. Avløp fra bruksvann innvendig ledes i plastrør ut til terreng. Vann kan hentes fra en vannpost i nærheten av hytta ifølge selger.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det er avvik i avløpsløsning fra servant i stellerom. Her er det ikke tilkoblet noe avløpsrør til servanten, og bruksvann ledes til en bøtte.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres avrenning ut til terreng fra servanten.	

6.21 Øvrig: Dusjrom



Oversiktsbilde.



Merker i himling.

Beskrivelse	
Dusjrom med tregulv og panel på vegger. I himling er det panel. Utstyrt med dusjkabinett og pumpe tilknyttet batteri. Det er ikke innlagt vann, og det er enkel avløpsløsning med plastrør ført ut til terreng. Avtrekk foregår med åpning av vindu i gang.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. -Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard, men det bemerkes noen merker i himling av ukjent årsak.	
TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk. -Undersøk merkene i himlingen nærmere. Ikke kjent hva disse kommer av. Kan ikke utelukkes at dette kun er variasjoner i treverket.	

6.22 Øvrig: Elektrisk (ikke innlagt strøm)

Beskrivelse	
Det er et enkelt elektrisk anlegg lagt åpent og tilknyttet 12-volts batteri. Opplyses om mulighet for å bruke aggregat med tanke på strømmen i stue og kjøkken, da det er trekt kabel inn til uthuset.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
-Det registreres ingen vesentlige avvik.	

6.23 Øvrig: Uthus

Beskrivelse	
Uthus oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.	

6.24 Støttemur

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Trapp

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

6.27 Avløpsrør

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

6.28 Vannledninger

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

6.29 Elektrisk

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

6.30 Vannbåren varme

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

6.31 Varmesentral

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

6.32 Varmtvannsbereder

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

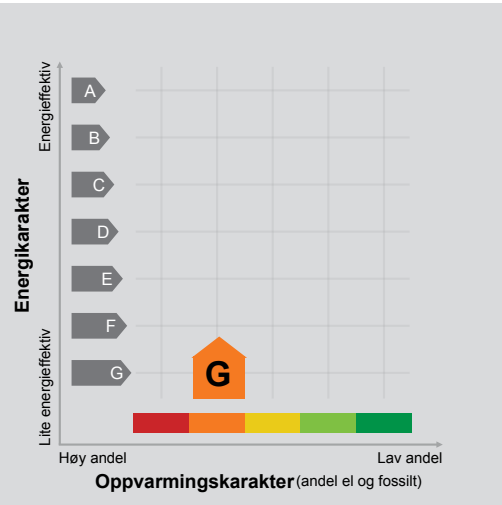
6.33 Våtrom

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

ENERGIATTEST



Adresse	Meilåvegen 84
Postnummer	7380
Sted	ÅLEN
Kommunenavn	Holtålen
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	128
Bygningsnummer	184301393
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140343
Dato	25.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Utskifting av vindu

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

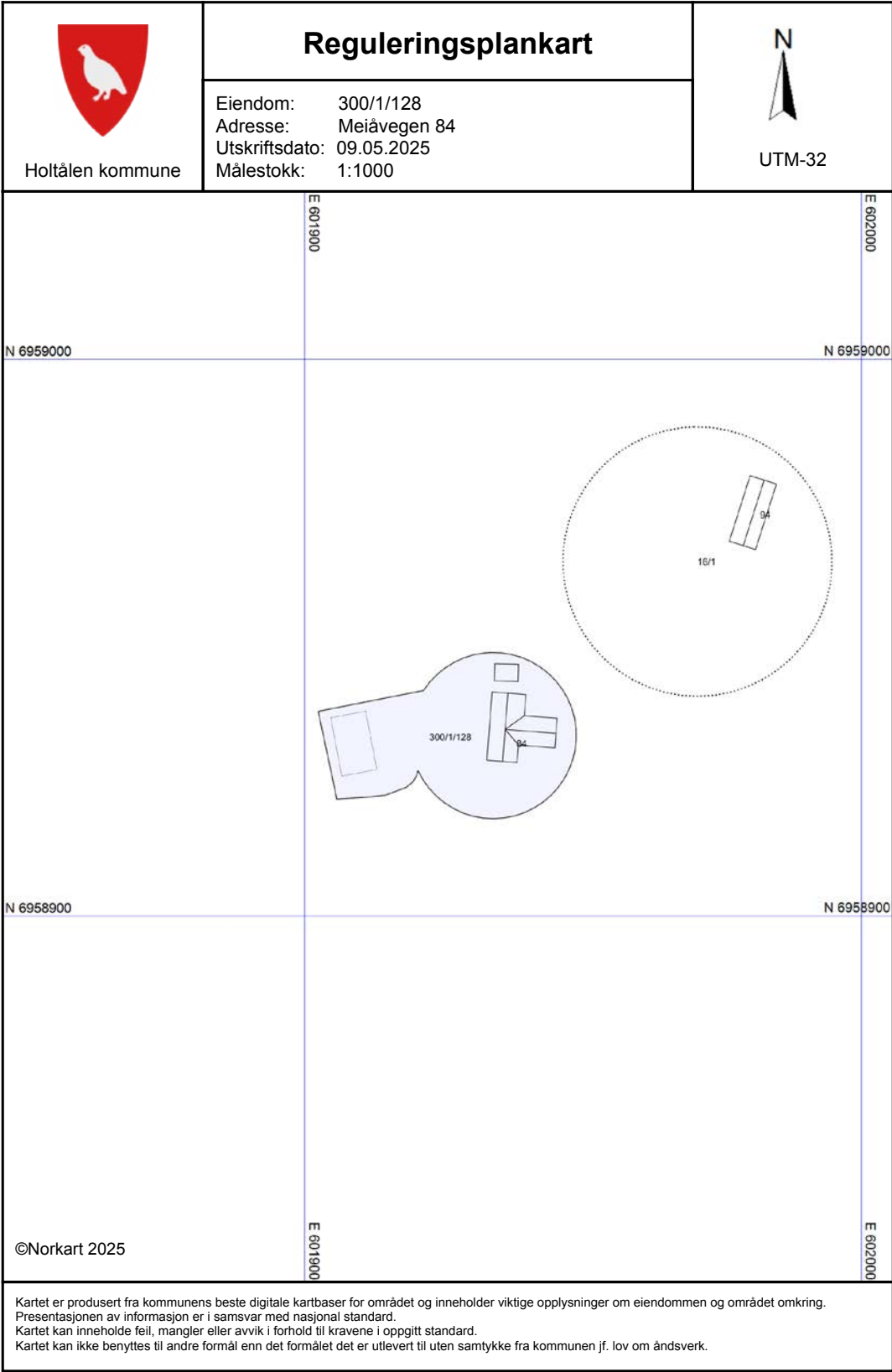
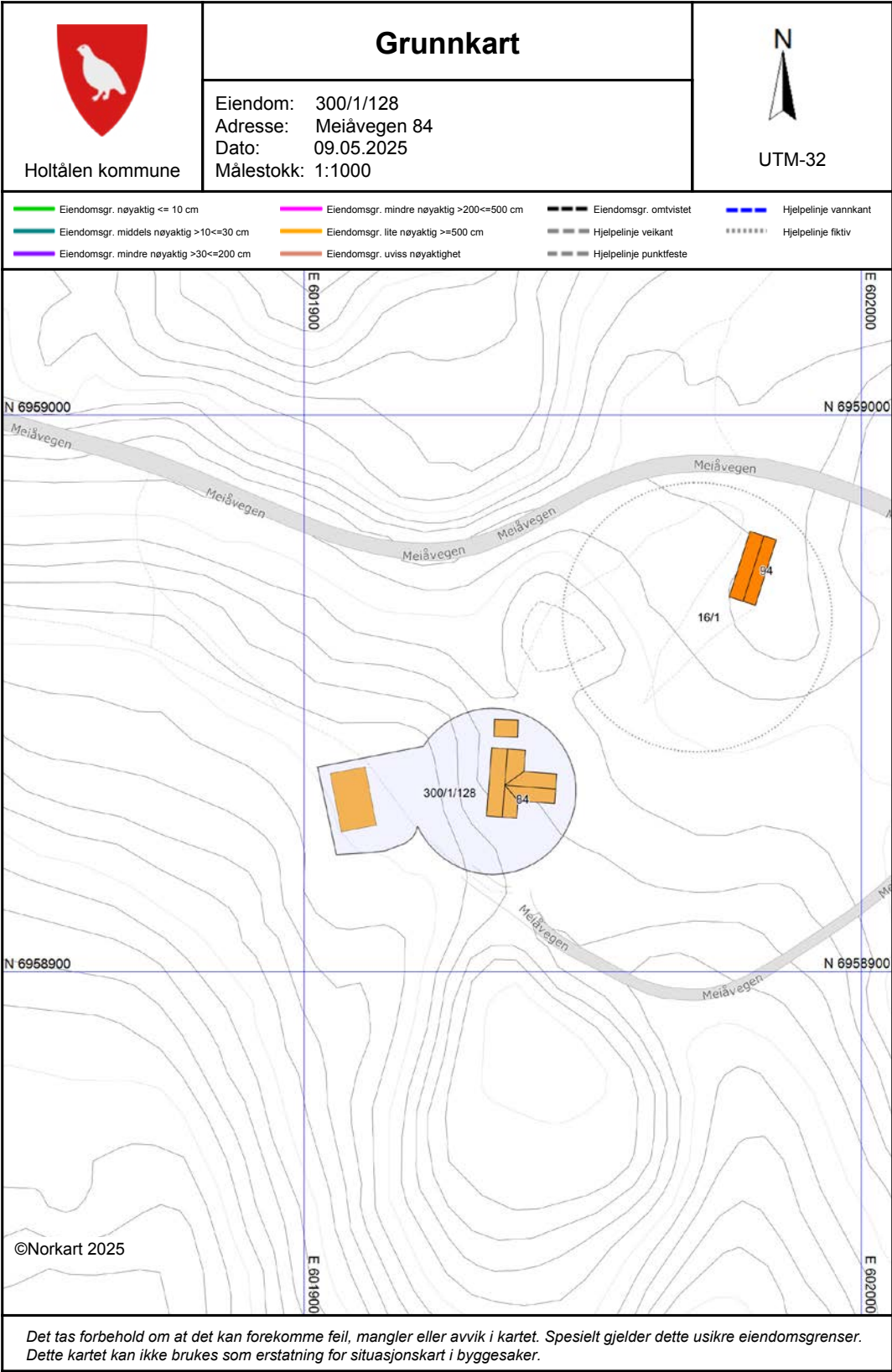
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

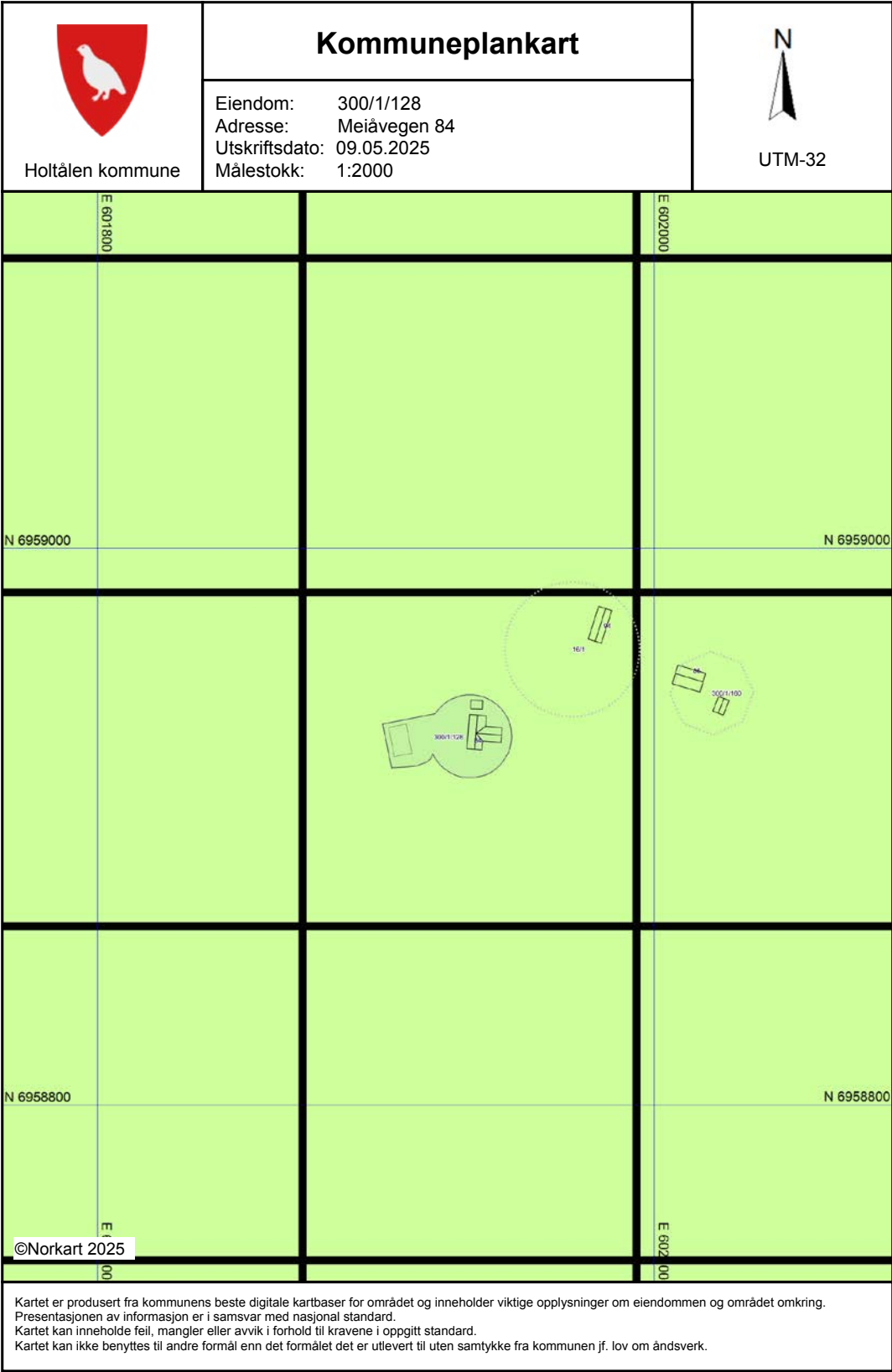
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

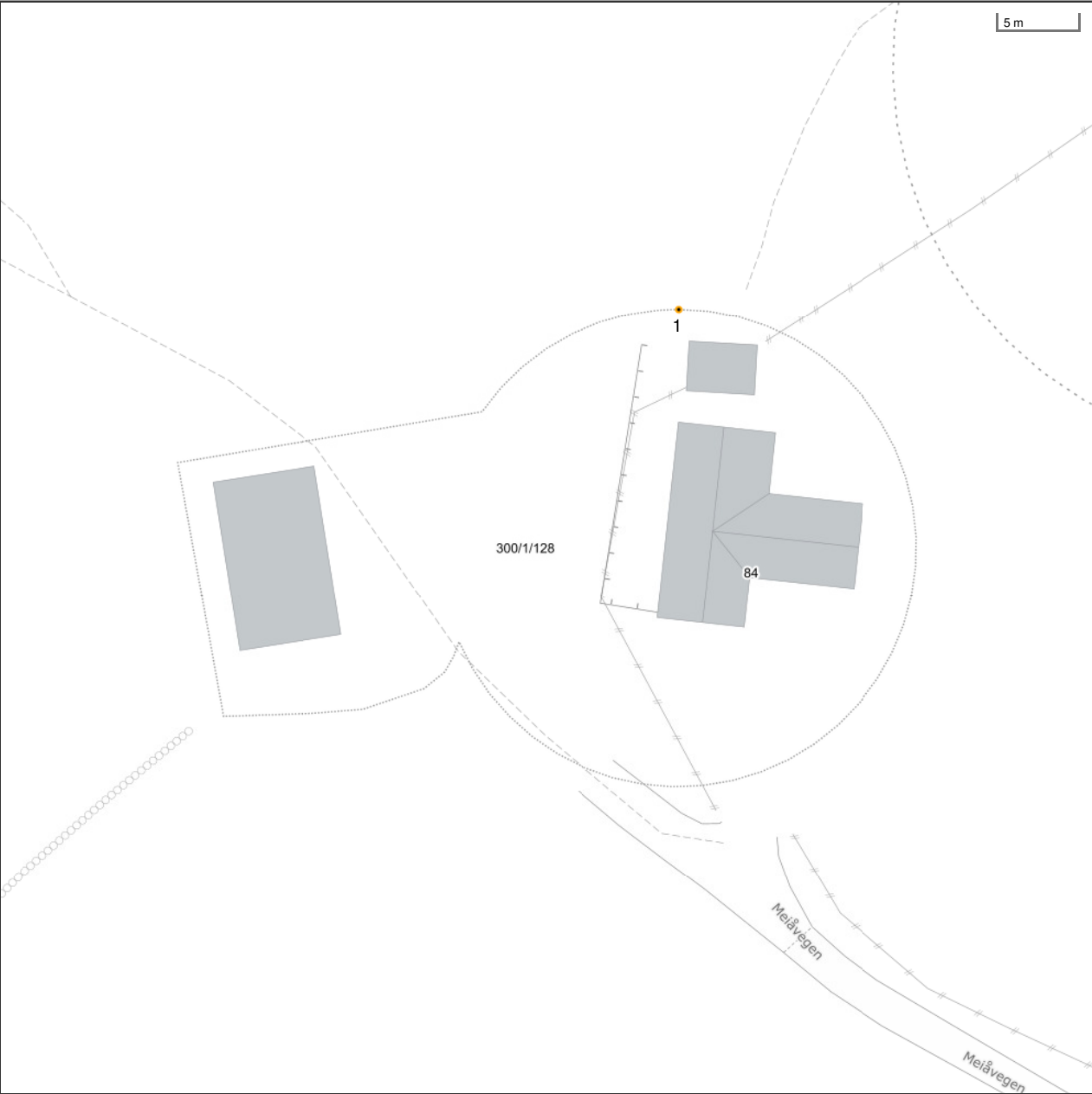
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Eiendomskart for eiendom 5026 - 300/1/128/

Utskriftsdato: 09.05.2025



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

- Eiendomsgr omtvistet

--- Hjelpelinje vegkant

- - - Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfeste

--- Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt middels nøyaktig

● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent

⊙ Grensepunkt - bolt

⊗ Grensepunkt - kors

⊠ Grensepunkt - rør

● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		0,00 m ²		Arealmerknad		Punktfeste			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6958924,84	Øst	601934,56
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6958947,34	601933,44	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	

DIREKTORATET FOR STATENS SKOGER		FESTEKONTRAKT for hyttetomter		Reg. nr. 9 00 131	
Fester	Navn	Jon Ivar Moan			
	Adresse	Volaveien 4			
Festets beliggenhet	Post nr. - sted	7460 Røros			
	Skogforvaltning	Sør-Trøndelag			
	Kommune (nr. navn)	1644 Holtålen			
	Adresse	Bøndernes Hus			
	Eiendom	Hersjedal			
	Post nr. - sted	7000 Trondheim			
Nøyaktig stedfestelse (beliggenhet, hytteplan, hyttenr., koordinater)					
N.G.O. kartblad serie M 711					
Blad Dalsbygda 1620 11 1 : 50 000					
Y koord. 6959 175 (S-N)					
X koord. 602 75 (V-Ø)					
Grunnlagsinvesteringer		Årlig avgift		Kontrakten trer i kraft:	
Kr. 200,-		Kr. 200,-		1/1 1976	
Tidl. j.nr. DSS 506/76					

- Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget for 10 år om gangen på nærmere vilkår.
Retten til å kreve festet forlenget gjelder ikke dersom det blir tatt opp spørsmål om å bruke tomten til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om han var eier av tomten. I slike tilfelle avvikles festeforholdet etter lovens regler om avvikling når festetiden er ute (se tomtefesteloven 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19—21).
Oppsigelse på grunn av at hytta ikke er oppført kan allikevel foretas etter 5 år.
- Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Hytta kan være inntil 70 m².
I tillegg til hytta tillates oppført et uthus på på maksimum 10 m² til vedskjul og privat.
Dersom det kreves oppført bare ett bygg kan dette være inntil 80 m².
- Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten etter spesiell tillatelse.
Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den nye eier godkjennes av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg.
For øvrig gjelder reglene i tomtefestelovens §§ 16 og 17.
- Festeren skal forelegge forvaltningen og bygningsrådet planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc.
Festeren er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning av planer og tegninger fra skogforvaltning og bygningsråd.
Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen.
Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.
- Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører i tilfelle ingen utvidelse av festeretten.
Skogforvaltningen kan påby bebyggelsen inngjerdet, og skal gi anvisning om gjerdets plassering og utseende.
- Festeren har ikke rett til hogst, opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.
- Festeren må ikke foreta seg noe som kan sjenere utøvelsen av beite- og seterrett i området. Han må også respektere reindriftens rettigheter i reinbeiteområde.



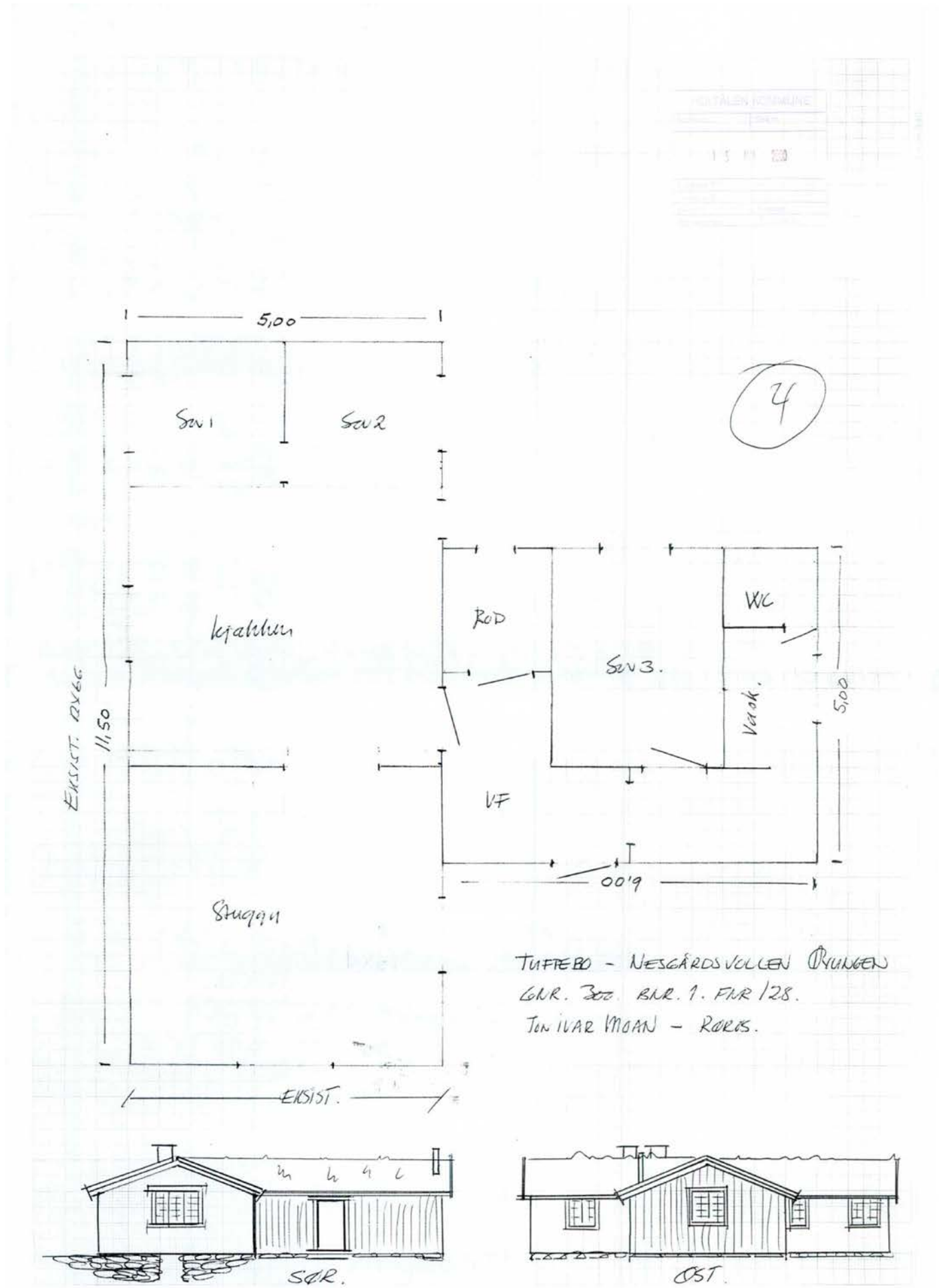
Doknr: 912054 Tinglyst: 10.11.2008
TATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår. Fremfeste av tomt er derimot ikke tillatt.
- Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år. Første reguleringsår 1986... Reguleringen kan skje etter reglene i lov om tomtefeste 30.5. 75 nr. 20, § 14.
Festeavgiften betales etter påkrav.
Grunnlagsinvesteringer med kr. betales når kontrakten undertegnes av festeren.
- Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og å etterkomme pålegg fra skogforvaltningen m. h. t. anbringelse av søppel og privatavfall, tømming av avløpsvann m. v. og ellers lovfestede pålegg fra offentlige myndigheter.
- Opphører festet uten at tilsvarende festekontrakt blir opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomta og skal så vidt mulig overlate tomta i sin opprinnelige stand. Tomta skal ryddiggjøres innen rimelig frist som kan fastsettes av namsmannen.
For øvrig gjelder reglene i tomtefesteloven §§ 19—21.
- Dersom festeavgiften ikke blir betalt, har Direktoratet for statens skoger panterett på første prioritet for forfalt, men ikke betalt festeavgift for de siste 3 år, i de bygninger som er oppført på tomten.
- Vesentlig mislighold av kontrakten fra festerens side fører til heving.
- Festeren har rett til å tinglyse kontrakten for egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren før tinglysing skjer.
- SÆRVILKÅR:

Kontrakten er utstedt i 3 eks. pluss tinglysingseksemplar.

Trondheim,
Sted - dato 30/9 -76
SØR-TRØNDELAGE SKOGFORVALTNING
Kåre Klæbo
For Direktoratet for statens skoger

Røros,
Sted - dato 28/9 -76
Jon Ivar Moan
Fester





Holtålen kommune

Postadresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

E-post: postmottak@holtalen.kommune.no

Dato: 15.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	300	Bnr:	1	Fnr:	128	Snr:	
Adresse:	Meiåvegen 84, 7380 ÅLEN						
				Ja	Nei		
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):				☐	☒		
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:				☐	☒		
Om bygningene er byggeanmeldt:				☐	☐		
Kommentarer:		Vedlagt tegning er itråd med byggetillatelse 03.08.2000					



Holtålen kommune
Adresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen
Telefon: 72 41 76 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	300	Bruksnr.	1	Festenr.	128	Seksjonsnr.	
Adresse	Meiåvegen 84, 7380 ÅLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 685,00 kr
Renovasjon	1 812,00 kr
Sum	4 497,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr Fritid	1 stk	1 866,00 kr	1/1	0 %	1 866,00 kr	933,00 kr
Eiendomsskatt fritid	671300 promille	4,00 kr	1/1	0 %	2 685,00 kr	1 342,50 kr
Feiing av fritidsbolig	1 stk	440,00 kr	1/1	0 %	440,00 kr	220,00 kr
				Sum	4 991,00 kr	2 495,50 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Meiåvegen 84

Høyde over havet

860 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	1 t 8 min 🚗
🚆 Ålen stasjon Linje R60	41 min 🚗 29.9 km
🚆 Jenshaugen Linje 543	22 min 🚗 10.9 km
🚆 Kjerrengvoll Linje 543	23 min 🚗 11.8 km

Avstand til byer

Røros	1 t 5 min 🚗
Trondheim	2 t 16 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	39 min 🚗
----------------	----------

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 795 m
 - 93 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 40 min
- Skitrekking i anlegget: 2

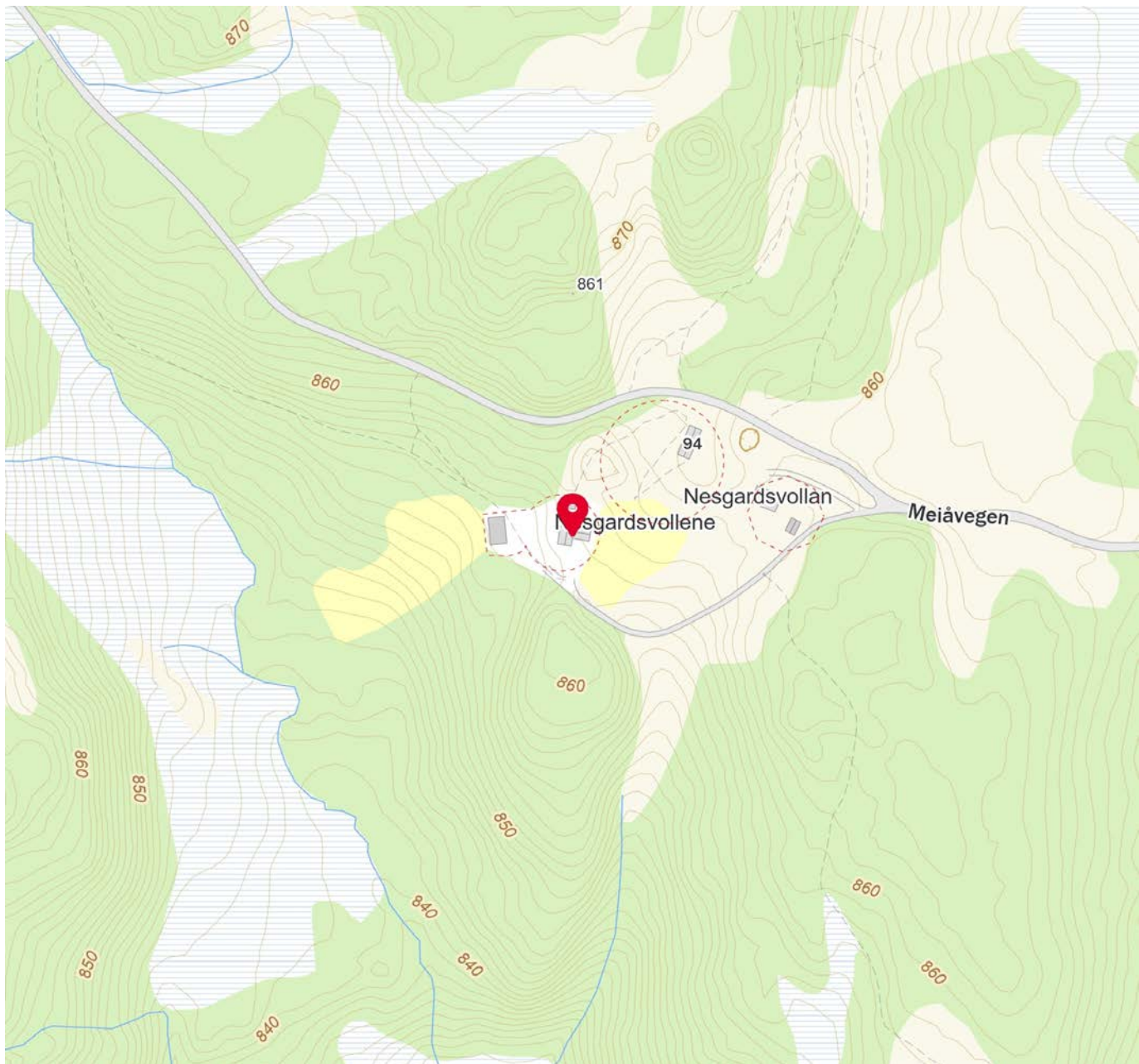
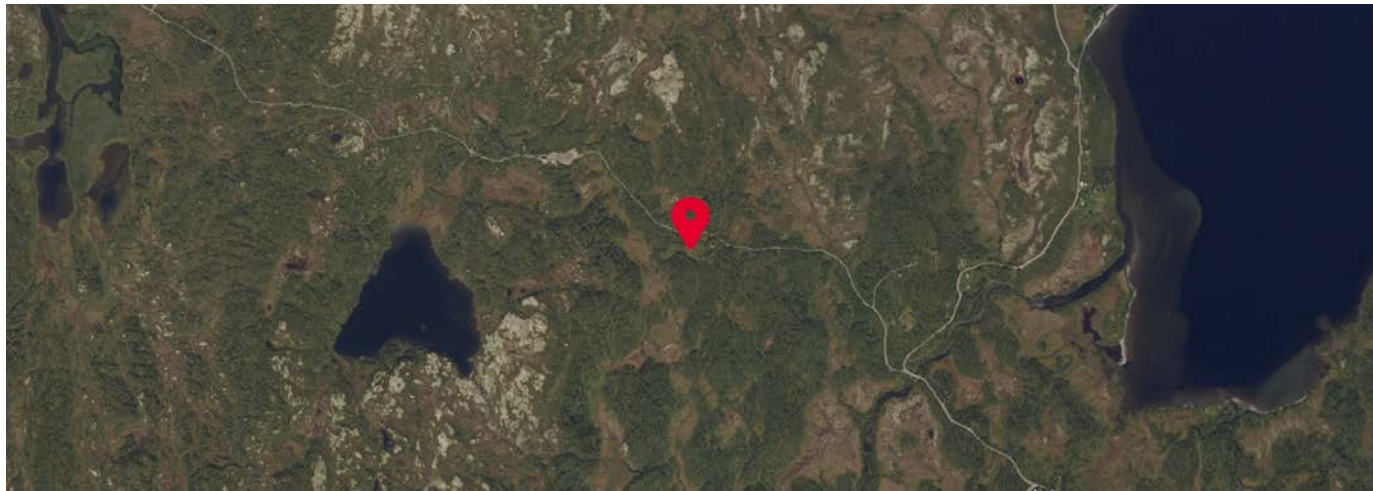


Sport

⚽ Ålen arena, kunstgressbane Fotball	37 min 🚗 27.5 km
⚽ Hov skole Ballspill, fotball	38 min 🚗 28 km

Dagligvare

Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	38 min 🚗 28.6 km
---	---------------------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Meiåvegen 84
7380 ÅLEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre