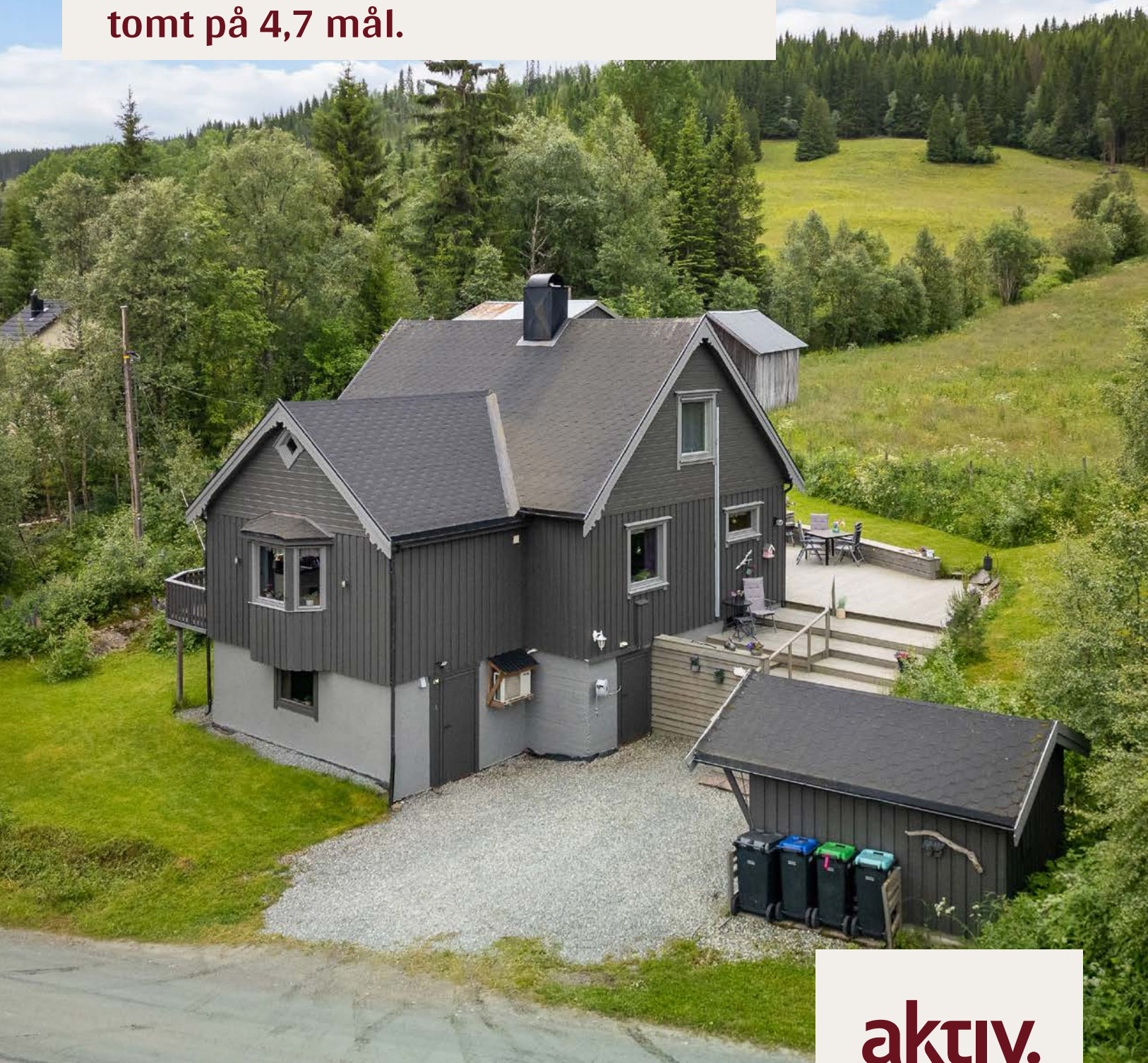


Gåttågjelan 4, 7380 ÅLEN

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. Enebolig, garasje, carport, anneks og uthus. Romslig tomt på 4,7 mål.



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Selger: Ann-Elisabeth Skjørland
Granlund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 119/267 kvm
Tomtstr.: 4765 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 7
Gnr. 109, bnr. 11
Gnr. 109, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1705250063

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet.
Innholdsrikt med bolig, garasje, carport mm.

Velkommen til Gåttågjelan 4!

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet ca 2 km fra sentrum i Ålen. Bygningsmassen er innholdsrik med enebolig, garasje, carport, anneks og uthus. Tomta er romslig, drøyt 4,7 mål.

Eiendommen inneholder:
Enebolig
1. etasje:
Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken, bad, hall og bod.
Loftsetasje:
Gang og to soverom.
I tillegg et innredet loftsrom som ikke har målbart areal pga. lav takhøyde.
Kjeller:
Gang og fem boder.

Uthus.

Garasje med carporter.

Anneks:
Entre og oppholdsrom.



Innhold

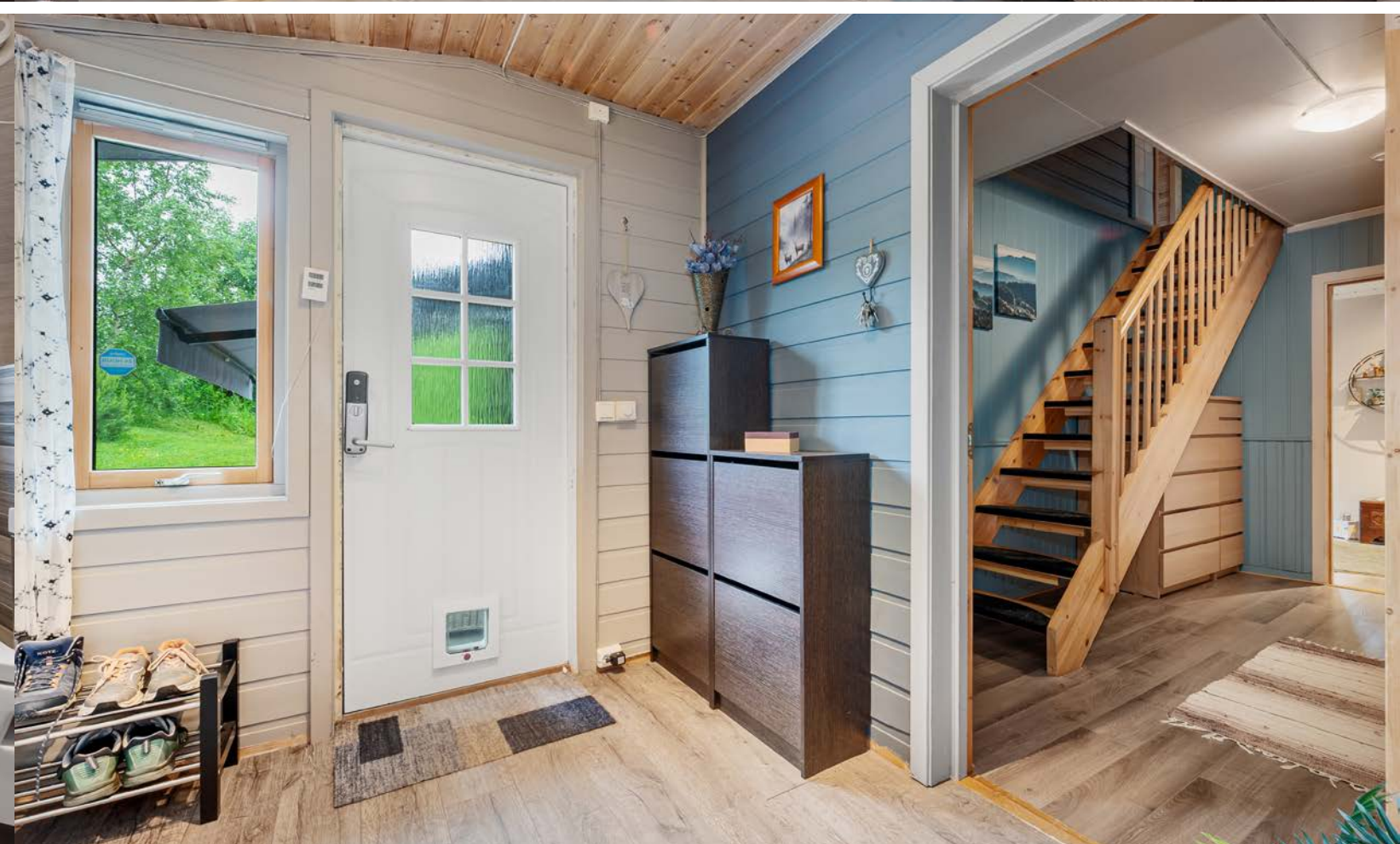
Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen34
Egenerklæringsskjema46
Tilstandsrapport51
Energiattest86
Diverse kart94
Nabolagsprofil98
Reguleringsplan 100
Forbrukerinformasjon 106
Budskjema 107



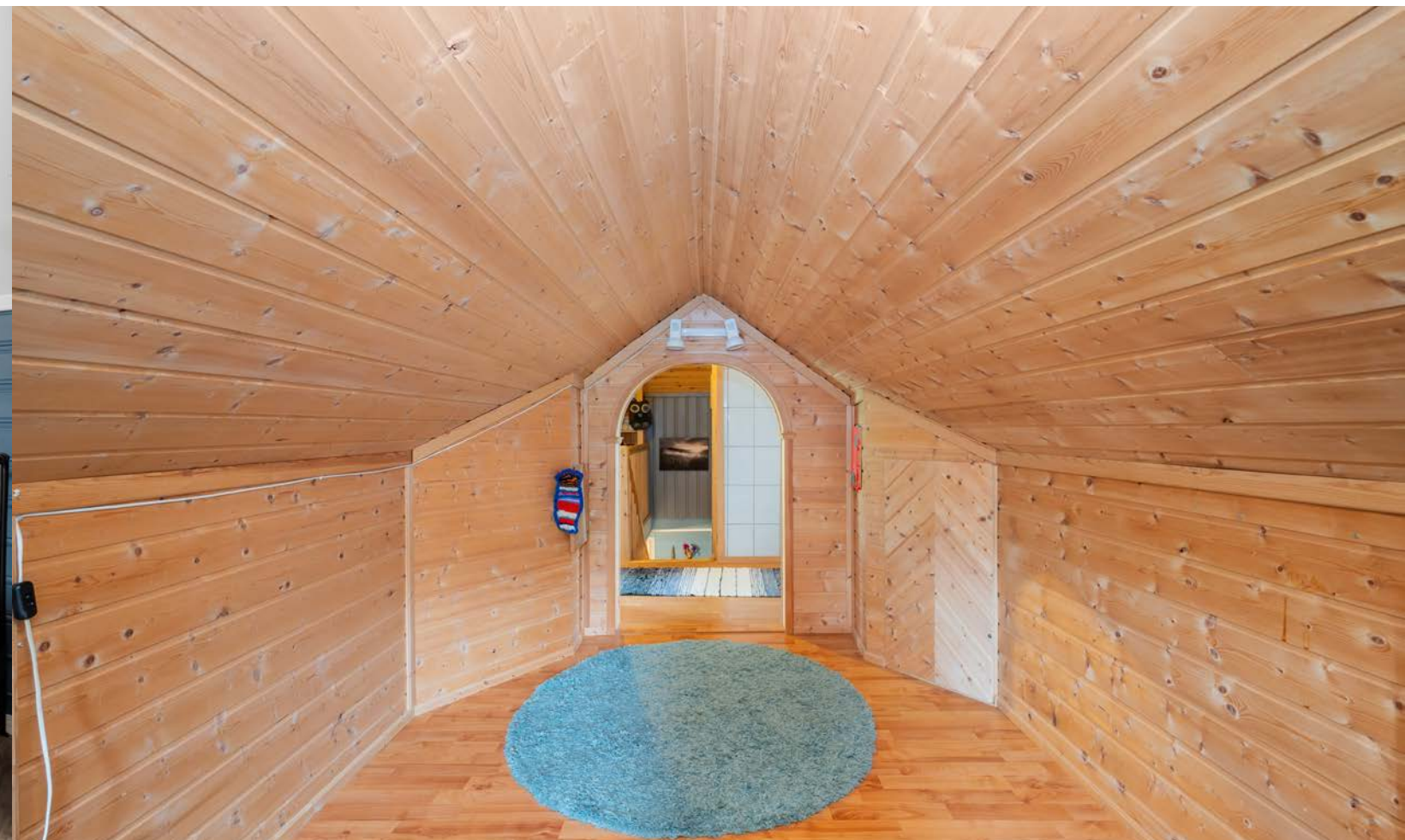








I loftsetasjen er det to soverom samt et loftsrom som ikke har målbart areal pga. lav takhøyde.



Annekset inneholder et oppholdsrom og entre.



Med eiendommen følger det en garasje med carporter.

(Bilde neste til høyre er fra uthuset)









Plantegning

1. etasje



7380 Ålen - Gåttågjelan 4
Enebolig, 1. Etasje

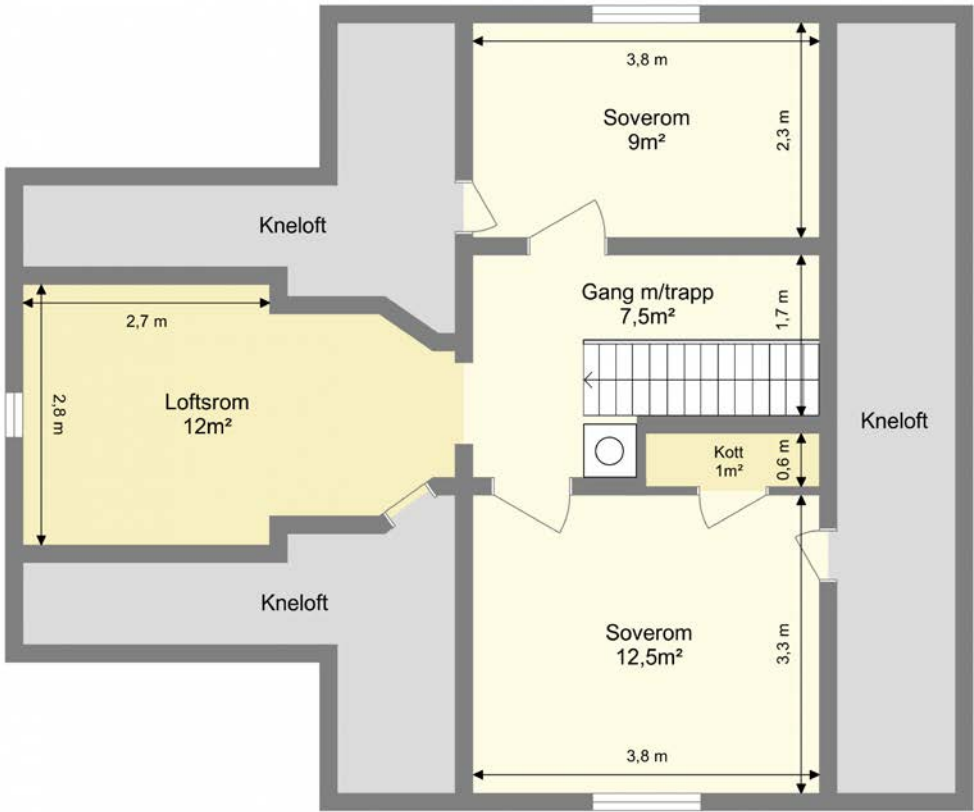


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

2. etasje



7380 Ålen - Gåttågjelan 4
Enebolig, Loftsetasje

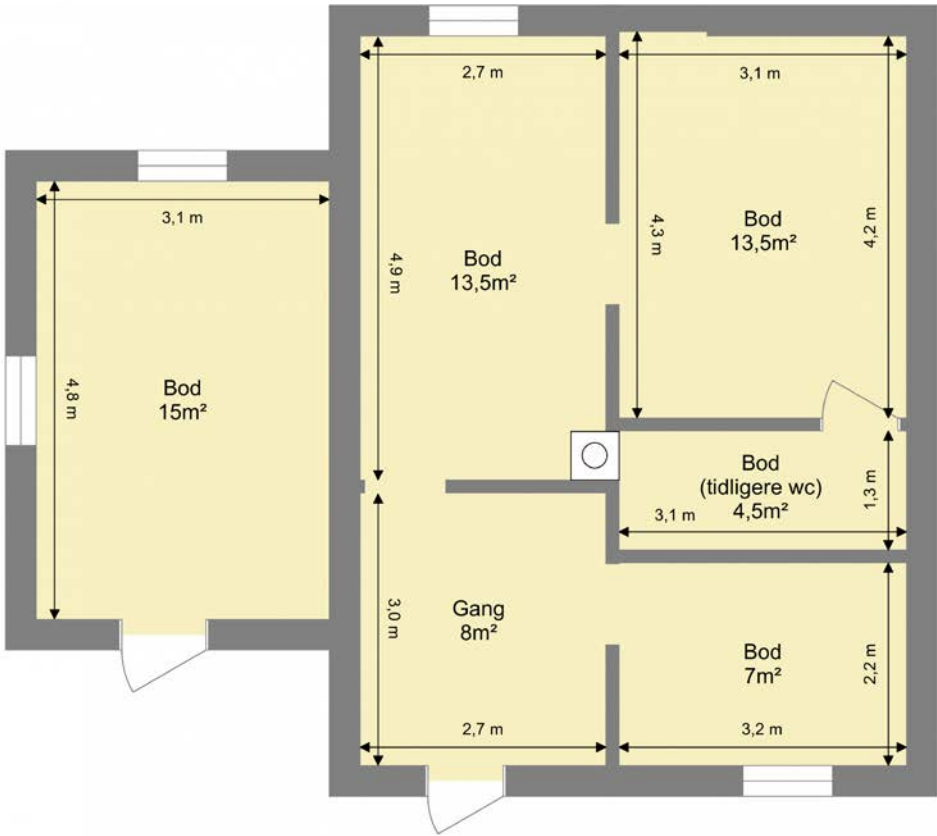


Arealet i loftsrommet og i kneloft er ikke målbart pga lav takhøyde. Gulvarealet vises på tegningen.

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.



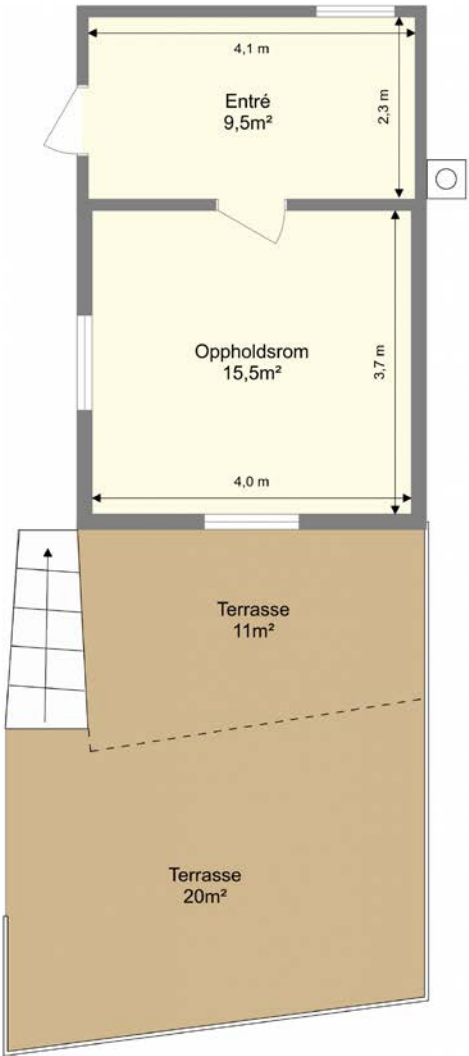
7380 Ålen - Gåttågjelan 4
Enebolig, U. Etasje



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 - Gåttågjelan 4
Anneks, 1. Etasje

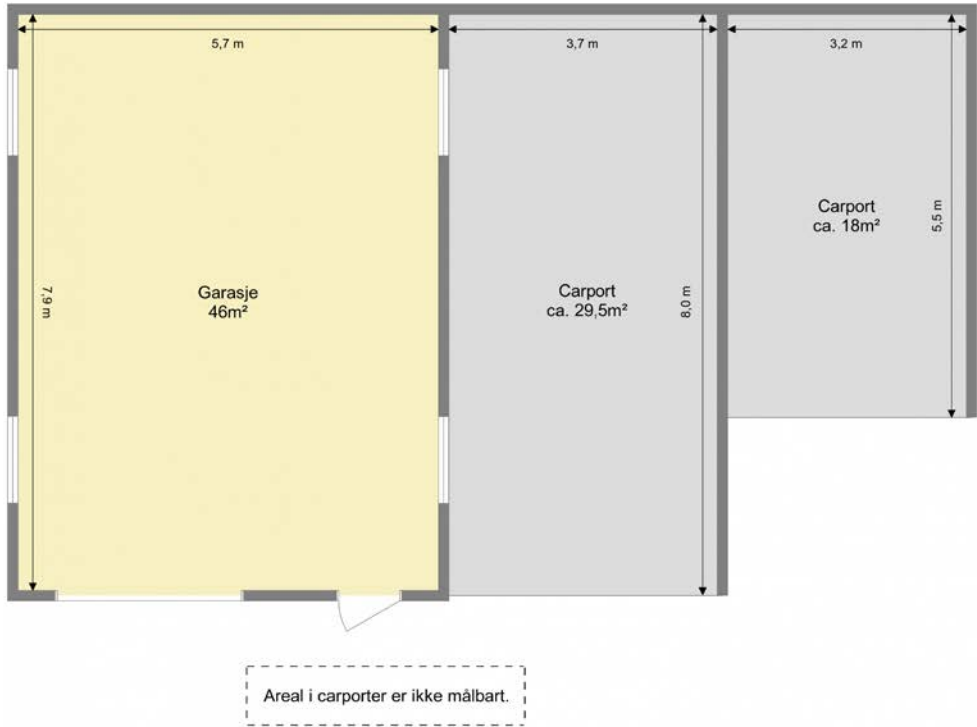


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Garasje



7380 Ålen - Gåttågjelan 4
Garasje, 1. Etasje



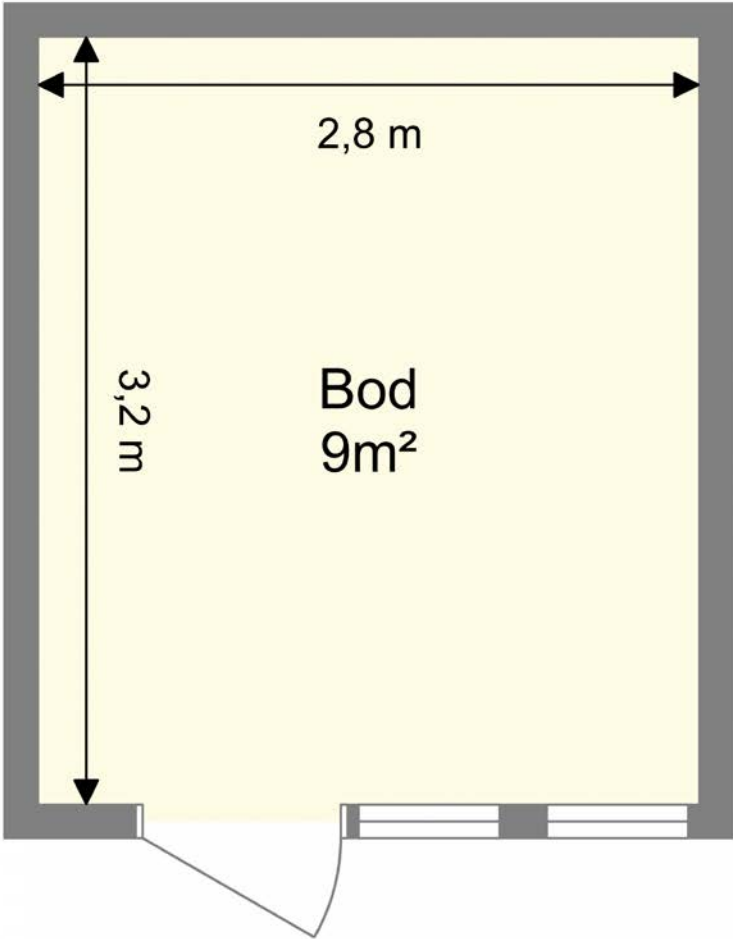
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Uthus



7380 Ålen - Gåttågjelan 4
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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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: 119 m²
BRA - e: 148 m²
BRA totalt: 267 m²
TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

Enebolig

Kjeller
BRA-e: 67 m²

1. etasje
BRA-i: 86 m²

2. etasje
BRA-i: 33 m² Loftsetasje

TBA
48 m²

Uthus

BRA-e: 9 m²

Garasje

BRA-e: 46 m²

Anneks

BRA-e: 26 m²

TBA

31 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig:
-Arealmåling i underetasje må anses som et ca. areal. Dette på grunn av at det ikke er kjent tykkelse på veggen mellom opprinnelig del og tilbygget.
-Areal i det innredede loftsrommet og kneloft i loftsetasjen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet i bod er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) for etasjen.

Garasje:
-Carporter har ikke målbart areal på grunn av at de er åpne i front.

Fordeling av TBA (åpent areal):

Bolig:
-Terrasse: 41m².
-Veranda: 7m².

Anneks:
-Terrasse 1: 11m².
-Terrasse 2: 20m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4765 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av tre ulike gårds- og bruksnummer.

Huset ligger på 109/7 som er 1.203,7 kvm.
Garasjen ligger på 109/11 som er 460 kvm.

På begge sider av garasjen er 109/12 som er 3.101,3 kvm.
Totalt tomteareal 4.765 kvm.

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet i Ålen ca 2 km fra sentrum med skole, idrettsanlegg, hall, restauranter, butikker mm. Fra eiendommen til sentrum er det gangvei hele veien.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Det vil bli skiltet ifbm. fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig
Enebolig med tilbygg oppført i to etasjer over underetasje. Grunnmurer er oppført i betong/ sparebetong og det er støpte gulv på grunn. Tilbygg mot nord er oppført over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillere er av tre. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med enkelt glass.

Garasje m/ carporter

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med enkelt glass. Det er tilbygd carporter over enkel fundamentering. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

Anneks

Anneks oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass og enkelt glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sitt egenerklæringsskjema:
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kom vann i kjeller ved flom

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har lagt rør ned i pipa etter pålegg.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Gulv i bod.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utbedret etter eltilsyn
Arbeid utført av: Elektropunkt

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: For 3 år siden

Innhold
Enebolig

1. etasje:
Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken, bad, hall og bod.

Loftsetasje:
Gang og to soverom.
I tillegg et innredet loftsrom som ikke har målbart areal pga. lav takhøyde.

Kjeller:
Gang og fem boder.

Uthus: bod.

Garasje med carporter

Anneks:
Entre og oppholdsrom.

Standard
Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Drenering
- Grunnmur og fundament: Tilbygg mot nord
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting
-Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn: U. etasje og 1. etasje
- Våtrom: Bad

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Grunnmur og fundament: Opprinnelig del og tilbygg mot sør
- Balkong, terrasse, platting: Veranda
- Vinduer og dører: Generelt
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: Avtrekk
- Trapp: Innvendig trapp
- Trapp: Utvendig trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad

Forhold som har fått TG-IU i tilstandsrapporten:
- Toalettrom

Kjeller
Gang:
Støpt gulv. Plater og betong/mur på vegger. Plater i himling.

Bod 1:
Støpt gulv. Plater og betong/mur på vegger. Plater i himling.

Bod 2:
Støpt gulv. Plater og betong/mur på vegger. Plater og uinnredet i himling.
Bereder, sikringsskap og sentralstøvsuger.

Bod 3:
Støpt gulv. Plater og betong/mur på vegger. Uinnredet i himling.
Trapp (ikke i bruk) og stoppekran.

Bod 4:
Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Bereder og klosett (ikke i bruk).

Bod 5:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

1. etasje

Vindfang:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Bod:
Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt panel og downlights i himling.
Vedovn.

Soverom:
Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.

Stue:
Laminat på gulv. Tapet, malt glassfiberstrie og malt brystpanel på vegger. Malt panel og downlights i himling.
Varmepumpe.

Kjøkken:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Glassplate på vegg over benk. Takess i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Utgang til veranda.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Behandlet panel og downlights i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant i innredning, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Hall:
Laminat på gulv. Malt panel og malte plater på vegger. Takess i himling.
Trapp.

Loftsetasje

Gang:
Belegg på gulv og panel på vegger. Panel og luke til kaldloft i himling.
Trapp.
Bod:
Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Soverom 1:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Soverom 2:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt glassfiberstrie i himling.
Uthus
Bod:
Støpt gulv og ellers uinnredet.
Garasje m/ carporter
Garasje:
Støpt gulv og ellers uinnredet.
Anneks
Entre:
Belegg på gulv og tapet på vegger. Tapet i himling. Vedovn.
Oppholdsrom:
Belegg på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.
Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Moderniseringer og påkostninger
Følgende tiltak er gjort på boligen etter byggeår: - 1982-2005: Boligen har vinduer datert 1982, 1983, 1990, 1995, 1996 og 2005. Balkongdør er fra 1999 - 1998 Tilbyggene er opplyst oppført dette året. Det er opplyst at drenering ble oppgradert. Taktekking, renner og nedløp ble oppgradert. Skiftet vann- og avløpsrør innvendig. - 2013 Kjøkkenet ble oppgradert. - 2017 Overflateoppussing og skifte av utstyr på badet. - 2020 Det ble oppført ny terrasseplatting. - 2023 Det ble senket stålrør ned i pipa etter pålegg fra tilsyn. - 2024 Byttet terrassebord på veranda.
Parkering
I garasje, carport og oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget: - Help forsikring - Södeberg & Partners - Banker i Eika-alliansen - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp) - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

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 1 890 000
Kommunale avgifter
Kr 12 237
Kommunale avgifter år 2024
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:
- Eiendomsskatt kr 3.354,-
- Feiing kr 492,12,-
- Renovasjon kr 5.825,-
- Slam kr 2.565,-
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.
Formuesverdi primær
Kr 308 199
Formuesverdi primær år 2023
Formuesverdi sekundær
Kr 1 232 796
Formuesverdi sekundær år 2023

Info vannavgift

Årsgebyr til Ålen Vassverk pr. 2025, er på ca. kr 4.760 inkl. mva. som faktureres to ganger årlig, hhv i mai og oktober.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 7 i Holtålen kommune.Gårdsnummer 109, bruksnummer 11 i Holtålen kommune.Gårdsnummer 109, bruksnummer 12 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:

5026/109/7:
15.03.1922 - Dokumentnr: 900225 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5026 Gnr:109 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1960 - Dokumentnr: 902906 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Gauldal Elverk
Overført fra: Knr:5026 Gnr:109 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1974 - Dokumentnr: 100 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5026 Gnr:109 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2012 - Dokumentnr: 136354 - Jordskifte
Sak: 1600-2006-0057 Gaula elv
Sak: 2600-2010-0008 Gaula elv
gjelder også gnr. 1030 bnr. 12 i 1648 Midre Gauldal
Overført fra: Knr:5026 Gnr:109 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2016 - Dokumentnr: 575395 - Jordskifte
Sak 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie
Overført fra: Knr:5026 Gnr:109 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2017 - Dokumentnr: 132164 - Jordskifte
Sak 1600-2006-0057 Gaula elveierlag
Overført fra: Knr:5026 Gnr:109 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i følge Holtålen kommune. Boligen er oppført i 1953 før plan-og bygningsloven ble innført og det er ikke uvanlig at det er mangelfullt mtp. papirer på så gamle bygninger.
Det foreligger byggegodkjente tegninger på tilbygget fra 1997.

Vei, vann og avløp

Privat vei.
Avløp via privat septikkanlegg.
Vann fra Ålen Vassverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan for boligfeltet Moenget i Ålen. Planen er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 47 250 (Dokumentavgift)
- 260 (Panteattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
- 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

- 48 600 (Omkostninger totalt)
- 64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
- 67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

- 1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 1 957 300 (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 48 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøtet 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 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å

få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.10.2025

Notater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250063

Selger 1 navn

Ann-Elisabeth Skjørland Granlund

Gateadresse

Gåttågjelan 4

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

4

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

LO favør

Polise/avtalendr.

19396257

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn dusjvegger selv
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Beskrivelse

Kom vann i kjeller ved flom
- 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

Beskrivelse

Har lagt rør ned i pipa etter pålegg
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Gulv i bod
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret etter eiltsyn

Arbeid utført av

Elektropunkt
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

For 3 år siden
- 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

Nytt gulv på en veranda

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1705250063

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 1705250063

Initialer selger: ASG

3

48

Initialer selger: ASG

4

49

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Elisabeth Skjørland Granlund	535e38d1c073e76d83d2c 498a1d643a149d55d9c	11.10.2025 16:11:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250063

- 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>

Gåttågjelan 4 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1953
BRA: 186 m²
BRA-i: 119 m²



Samlet vurdering



GNR: 109 BNR: 7

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Gåttågjelan 4
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. 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/revirenten 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 befarng 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/36786>

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
- Grunnmur og fundament: Tilbygg mot nord
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn: U. etasje og 1. etasje
- Våtrom: Bad:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament: Opprinnelig del og tilbygg mot sør
- Balkong, terrasse, platting: Veranda
- Vinduer og dører: Generelt
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Trapp: Innvendig trapp
- Trapp: Utvendig trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad:
 - Ventilasjon
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Fukt

Bygningsdeler med TG-IU

- Toalettrom

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:
-Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, sannsynligvis på grunn av alder. Det er foretatt en kontroll av byggemeldte tegninger fra oppføring av tilbygg. Det er ingen tegninger av kjelleretasjen, slik at kontrollen blir begrenset til 1. etasje og loftsetasje.
-Tilbygget mot nord har ingen tegninger i kommunalpakken. Det er derfor ikke foretatt vurdering av lovligheten av disse arealene.
-Loftsrommet i tilbygget mot sør er byggemeldt som soverom, men rommet tilfredsstillere ikke tekniske krav for et soverom. Vinduet i rommet er også mindre enn det som er på tegning.
-Verandaen foreligger ikke på tegninger. Verandaer oppført over 1 meter over bakkenivå skal søkes.
-Det er tegnet inn et kjølerom på kjøkkenet. Dette foreligger ikke i dag. Tiltaket anses som lite, og det vurderes ikke et vesentlig behov for søknad.
-Det er tegnet inn et toalettrom, men dette foreligger ikke i dag. Endringen er foretatt innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.
-Balkongdøren foreligger ikke på tegning.

Uthus, garasje og anneks:
-Det foreligger ingen tegninger av byggene i kommunalpakken. Eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke krav om ferdigattest på bygg søkt før 01-01-1998. Det bemerkes at det er foretatt endringer i boligen som kan kreve ny godkjenning.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

-Det er kun røykvarsler oppmontert i loftsetasjen. Underetasje og 1. etasje har ikke røykvarsler. Det er etablert 1 stk 6 kg og 1 stk 2 kg brannslukningsapparat.
-Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

-Brannslukningsapparatet på 6 kg er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 16.10.2025	Rapportdato 22.10.2025
-----------------------------	---------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Ann-Elisabeth Skjørland Granlund	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Innvendige grunnmurer er delvis innkledd, og kontrollen blir noe begrenset.

-Det er ikke mulig å se innunder tilbygget mot nord i noen særlig grad ved befaringen, på grunn av vegetasjon og lite plass.

-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.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Gåttågjelan 4, 7380 Ålen					
Kommunenr:	5026	Gårdsnr:	109	Bruksnr:	7	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1953 - Ca. byggeår, med bakgrunn i etablering av skylddelingssak på eiendommen.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:		
Enebolig med tilbygg oppført i to etasjer over underetasje. Grunnmurer er oppført i betong/sparebetong og det er støpte gulv på grunn. Tilbygg mot nord er oppført over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillere er av tre. Vinduer er med 2-lags isolerglass.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1982-2005	Boligen har vinduer datert 1982, 1983, 1990, 1995, 1996 og 2005. Balkongdør er fra 1999.	Nei
1998	Tilbyggene er opplyst oppført dette året. Det er opplyst at drenering ble oppgradert. Taktekking, renner og nedløp ble oppgradert. Skiftet vann- og avløpsrør innvendig.	Nei
2013	Kjøkkenet ble oppgradert.	Nei
2017	Overflateoppussing og skifte av utstyr på badet.	Nei
2020	Det ble oppført ny terrasseplattning.	Nei
2023	Det ble senket stålrør ned i pipa etter pålegg fra tilsyn.	Nei
2024	Byttet terrassebord på veranda.	Nei

2025	Det ble byttet hovedinngangsdør.	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)
Enebolig	186	119	67	0	48
Uthus	9	0	9	0	0
Garasje	46	0	46	0	0
Anneks	26	0	26	0	31
Totalt m²	267	119	148	0	79

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	67	0	67	0	0
1. etasje	86	86	0	0	48
Loftsetasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	186	119	67	0	48

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	45	33	12
Totalt m²	45	33	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	67	0	67		BRA-e: Gang, 5 boder.
1. etasje	86	80	6	BRA-i: Kjøkken, stue, gang, hall, bad, soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
Loftsetasje	33	31	2	BRA-i: 2 soverom, gang.	BRA-i: Kott
					ALH: Innredet loftsrom.
Totalt m²	186	111	75		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	46	0	46		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	31
Totalt m²	26	0	26	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	26	0	BRA-e: Oppholdsrom, entré.	
Totalt m²	26	26	0		

Kommentar til arealberegning

Bolig:
-Arealmåling i underetasje må anses som et ca. areal. Dette på grunn av at det ikke er kjent tykkelse på veggen mellom opprinnelig del og tilbygget.
-Areal i det innredede loftsrommet og kneloft i loftsetasjen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet i bod er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) for etasjen.
Garasje:
-Carporter har ikke målbart areal på grunn av at de er åpne i front.

Fordeling av TBA (åpent areal):
Bolig:
-Terrasse: 41m².
-Veranda: 7m².
Anneks:
-Terrasse 1: 11m².
-Terrasse 2: 20m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling på gulv.



Fuktmåling på utforet vegg i tilbygg.



Fuktmåling oppe på vegg på grunnmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det opplyses at drenering/fuktsikring ble oppgradert ved oppføring av tilbygg i 1998. Dette gjelder rundt kjellermurer. Det bemerkes likevel at det ikke er registrert noen synlig fuktsikring av opprinnelig kjellermur.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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
Noe usikker løsning på opprinnelig del. Det skal ha vært nedgravd drenering rundt hele boligen ved oppgradering i 1998. Likevel er det ikke registrert tegn på bruk av grunnmursplast på opprinnelig del. Terrenget rundt boligen er med naturtomt og pukk, og takvann ledes ut på terreng.	
-Drenering og fuktsikring skal ha blitt oppgradert rundt hele kjelleren i 1998, men det registreres ingen synlig grunnmursplast på opprinnelig del. Innvendig er det registrert svikt, da det er mye fukt i grunnmurer, samt påvist skader i påforede konstruksjoner på grunnmur. Det er stedvis saltutslag i underetasjen, samt at det er godt synlig oppfukting på deler av gulvet og grunnmuren, men ikke registrert fritt vann. Saltutslag tyder på inntrekk av fukt i grunnmurer. Fukt fra grunnen vil normalt oppstå i eldre bygg på grunn av manglende fuktsperre under gulv og fundamenter. Noe usikkert hvordan tilstanden på drenering i tilbygget er i, da det er innkledd på grunnmur innvendig. Det bemerkes likevel at det har vært fuktskader i rommet, men dette kan ha vært på grunn av tidligere flomskader.	
-Det registreres delvis manglende klemlist der hvor det er synlig grunnmursplast.	
-Terrenget faller delvis inn mot bygget på oversiden. Dette gir maksimale forhold for vann mot grunnmuren i dette området.	
TG 3 på grunn av at drenering og/eller fuktsikring er påvist å være sviktende, samt at terrenget delvis faller mot grunnmur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales oppgraderinger av drenering, men dette vil også komme an på bruken av kjelleren. Full avkledning av påforede vegger anbefales, og det kan forsøkes videre bruk uten innredning i kombinasjon med avfukting og god ventilerings. Det er påvist råteskader i noe av treverket som er i kontakt med muroverflater. -Det settes et kostnadsestimat for oppgradering av drenering og fuktsikring, samt å etablere godt fall ut fra grunnmuren rundt bygningen. Det vil også kunne være påregnelig med isolering utvendig for å flytte duggpunktet lenger ut, slik at risikoen for kondensering også minskes. I første omgang kan det forsøkes med mindre tiltak som nevnt over, men etasjen er ikke egnet for innredning med dagens tilstand på drenering/fuktsikring. Estimater er satt ut fra en ca. gjennomsnitts meterspris på 7 000 pr. meter for oppgradering av drenering og fuktsikring med klemlist, i hovedsak på opprinnelig del. Dette må ikke forveksles med et pristilbud fra en entreprenør. Det anbefales å undersøke nærmere hva det eventuelt vil koste, da diverse faktorer kan påvirke kostnaden.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament: Opprinnelig del og tilbygg mot sør



Sprekkdannelse.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er oppført over underetasje med grunnmur av sparebetong i opprinnelig del, og av betong i tilbygg mot sør. Tilbygget mot nord står over åpen fundamentering.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Innvendig i underetasje er grunnmuren delvis kledd inn og kontrollen blir noe begrenset.	
-Det er sprekk i grunnmur på tilbygg ved dør inn til bod, samt noen sprekker i grunnmur mot øst. Sprekkene vurderes ikke av konstruksjonsmessig fare, men observasjoner over tid anbefales.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkenes for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.	

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg mot nord



Referansenivå laser = 40 mm. Viser skjevheter på ca. 70 mm over 2,4 meters lengde.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Tilbygget mot nord står på pilarer.	
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?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundamentTG-3	
-Det er skjevsetting i fundamenteringen på tilbygget mot nord. Dette er tydelig registrert på gulv i boden, samt på taket utvendig over bod. Det er ikke mulig å se innunder tilbygget mot nord i noen særlig grad ved befaringen, på grunn av vegetasjon og lite plass.	
TG 3 på grunn av en del sig i fundamentering og skjevsetting i bygningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevsetting i bygningen kan medføre skader på bygningskroppen over tid. Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak i grunnen, samt foretas opprettinger for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Det er støttemur av naturstein ved terrassen på nordsiden.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemurTG-1	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.5 Rom under terreng



Råteskader i treverk mot grunnmur/gulv.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Boligen har en delvis innredet underetasje. Opprinnelig del har synlig betonggulv og delvis påforede og platekledd grunnmur. I tilbygget er det oppforet trekonstruksjon med laminatgulv og påforede og platekledd vegger på grunnmur. Rommene i opprinnelig del er ventilert med åpningsvinduer, og i tilbygg er det veggventil.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
-Det registreres et gjenmurt vindu i en av bodene. -Boden i tilbygget er oppført og innredet etter byggeår. Ikke kjent når innredning av vegger i opprinnelig del ble foretatt.	



Fuktskader i påforet vegg i tilbygg.



Fare for utvikling av råte i bjelkelag, samt tegn på muggvekst.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting



Rekkverkshøyde.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terrengTG-3	
-Det registreres stedvis fukt-/råteskader i synlige konstruksjoner plassert mot grunnmur. I tilbygget registreres det fuktskade i vegg mot øst, og tegn på fuktskade i gulvkonstruksjonen. Det er påvist høye fuktverdier ved fuktmålinger i områder med synlige skader. Det er stedvis saltutslag i underetasjen, samt at det er godt synlig oppfukting på deler av gulvet og grunnmuren, men ikke registrert fritt vann. Saltutslag tyder på inntrekk av fukt i grunnmurer. Fukt fra grunnen vil normalt oppstå i eldre bygg på grunn av manglende fuktsperre under gulv og fundamenter. -Opprinnelig del er kun ventilert med åpningsvinduer. Som følge av dårlig ventilasjon er fuktnivået i underetasjen ganske høyt. Det kan også kjennes tegn til kjellerlukt (indikasjon på mugg). Fuktnivået i rom i opprinnelig del har også ført til skader på flere takplater. -I himling i nærheten av trappeåpningen som er tettet igjen er det påvist et fuktnivå med risiko for utvikling av råteskader, samt indikasjon på mugg. -Det er muselort i isolasjonen på vegg ved berederen.	
TG 3 på grunn av det registrerte fuktnivå, med påfølgende fuktskader i påforede grunnmurer og flere plater i tak, samt indikasjon på skader i oppforet gulv i tilbygget. TG 2 settes for påvist skadedyrsaktivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det settes kostnadsestimat for riving av påforede trekonstruksjoner på grunnmur og gulv, skadde takplater i hele etasjen, samt etablering av bedre ventilasjon med klaffventiler på grunnmur i alle rom. Ny oppbygging anbefales ikke før drenering eventuelt er oppgradert tilfredsstillende, og fuktproblematikken er eliminert. -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 etasjen, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Oversiktsbilde mot kjellerinngang.

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
-Rekkverket mot sør er i underkant av 60 cm, og det er høyt ned til bakkeplan under. -Det registreres skjevheter i terrasseplattingen. TG 3 på grunn av lavt rekkverk i kombinasjon med høyde ned til bakkeplan mot kjellerinngang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverket er såpass lavt at det anbefales forhøyning av sikkerhetsmessige grunner. -Skjevheter anbefales rettet opp. -Normalt vedlikehold av terrassebord anbefales.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Rekkverkshøyde.



Malingsslitasje.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er en veranda ut fra kjøkken. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned på fundament. Det er rekkverk av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrassebordene ble skiftet i 2024 iht. eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Rekkverket måles til ca. 80 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Håndlisten har noe malingsslitasje. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

6.8 Vinduer og dører: Generelt



Høyt fuktnivå i vindu med høy risiko for råteutvikling.



Vannbrett som ikke er trekt innunder kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille det tidligere kravet på minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. -Vedlikehold av håndlist anbefales.	
Beskrivelse	-Malte/ubehandlede vinduer med 2-lags glass. -Malt/ubehandlet balkongdør med 2-lags glass. -Det er malte ytterdører i underetasjen. -Innvendig er det malte fyllingsdører.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er vinduer med glass fra 1983 og 1990 i boden i tilbyggets underetasje. Vinduer i boder i underetasje i opprinnelig del er av eldre dato. Vanskelig å påvise alder ved befaringen på grunn av tilkomsten opp til vinduene. -Ytterdører i underetasje er montert etter byggeår. Ikke kjent alder på disse, men de er muligens fra ca. 1998. -Balkongdøren er fra 1999 og vurderes derfor montert i etterkant av at tilbygget ble oppført. -Det registreres vinduer fra 1995, 1996, 1982 og 2005. Soveromsvinduet i 1. etasje har ingen synlig produksjonsdato, men dette kan være fra ca. 2005.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Det er påvist en del fukt og risiko for råteskader i kjellervinduene i opprinnelig del. Det er en del kondensering på kjellervinduene som følge av høyt fuktnivå i kjelleren. Vinduet i boden ved gangen i underetasjen kan være ekstra utsatt for fukt på grunn av vinduets plassering mot terrassen. -Det er tegn på fuktopptrekk i terskel i hjørnet på ytterdør inn til underetasje i opprinnelig del. Ikke registrert noen råte. -Innerdør til boden som tidligere var toalett i underetasjen tar i karm. Skyvedør inn til bod i tilbygg mot nord i 1. etasje har en del skjevhet mot karm. Dette kan komme av at tilbygget har seget. -Det eldste stuevinduet har harde tettelister. Dette kan medføre kaldtrekk. -Vinduer med ubehandlede karmen i 1. etasje har noen små fuktmerker som kan komme av kondensering på glass. -Utvendige karmen på eldre dører og vinduer har behov for normalt vedlikehold. -Over vinduer ligger vannbrett kun etablert imot kledningen. Takutstikket er lite over balkongdør slik at det vurderes samme avvik her også. Kjellerdører har ingen vannbrett på oversiden. -Det er delvis vinduer som er eldre enn 30 år. Isolerglass i disse vinduene har økt risiko for punktering i tiden som kommer. TG 2 settes på grunn av generell tilstand på vinduer og dører. TG 3 settes for vinduene i opprinnelig underetasje, da disse har risiko for råteutvikling.	

6.9 Vinduer og dører: Hovedytterdør



Høyt fuktnivå i vindu med høy risiko for råteutvikling.

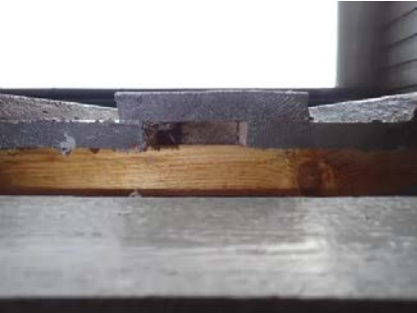


Vannbrett som ikke er trekt innunder kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det må påregnes å senke fuktnivået i underetasjen i opprinnelig del, samt å eventuelt skifte ut vinduer her. Løsningen mot terrassen bør endres for å minske risikoen for fukt utenfra. Kostnadsestimat for TG 3 settes til 10 000 - 50 000. -Fuktopptrekk i dørkarm i underetasje kan ha kommet av tidligere flom, men det anbefales å holde dette under oppsikt, og eventuelt foreta tiltak mot fuktopptrekk. -Dører som tar i karm og/eller har skjevheter anbefales justert. -Tettelister i det eldste stuevinduet anbefales skiftet. -Normalt vedlikehold av dører og vinduer anbefales. -Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduer og balkongdør utvendig. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales bak omramminger ved arbeidet. -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering på glass eldre enn 30 år. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduer/dør.

Beskrivelse	
-Malt hovedytterdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Hovedytterdør ble skiftet i 2025 iht. eier.	
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
-Hovedytterdøren fremstår uten unormale forhold.	

6.10 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Opprinnelig del har veggkonstruksjon av tre med ukjent utførelse. Tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående og liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tilbyggene er oppført i 1998 iht. eier. -Kledningen på hele boligen skal ha blitt skiftet i samme periode som tilbyggene ble oppført.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Enkelte kledningsbord har sprekker. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Det bør vurderes lokal tetting eller utskifting av kledningsbord med større sprekker.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Begrenset/dårlig lufting ved raft.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrebind i tre, og er isolert med mineralull mot varme rom i tilbygg, og med sagspon i opprinnelig del. Det er skrå og flate himlinger opp mot tak i loftsetasjen, og det er et kaldloft over flate himlinger. Adkomst til loft over opprinnelig del er i gang. Luken har ingen stige, slik at det ikke ble inspisert her ved befaringen. Det er loft bak kneveggen, med adkomstluker i veggen. Det er skråhimling mot tak i tilbygg mot nord.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja



Påvist muselort.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
-Det er registrert muselort i kneloftene. -Med bakgrunn i alder kan det mangle dampsperre på innsiden av isolasjonen mot kalde rom i opprinnelig del. -Luftingen til loftsrom er begrenset, da spalter er blitt tettet eller ikke er etablert. Fuktmerker i kneloft vurderes fra gammelt av. -Det var ingen stige til kaldloftet over opprinnelig del, slik at det ikke er inspisert her ved befaringen.	
TG 2 på grunn av påvist skadedyaktivitet, eventuell manglende dampsperre i opprinnelig del og begrenset lufteanordning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-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. -Plast/diffusjonssperre mot kalde rom anbefales etablert, og luftingen bør forbedres. Dette for å minske risikoen for kondensproblemer i konstruksjonen. -Nærmere undersøkelser av kaldloftet må påregnes, gjerne med hjelp av en fagkyndig.	

6.12 Renner og nedløp



Deformasjon i nedløpsrør.

Type	Aluminium
Renner og nedløp er utført i lakkert aluminium.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det vurderes at renner og nedløp ble skiftet sammen med taktekking i 1998.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. -Det er stedvis noe overflateslitasje, men i hovedsak er dette av kosmetisk grad, og ikke unormalt med tanke på alder og materiale.	
TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen/Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrebind i tre.	

6.14 Taktekking



Shingelleppe uten vedheft.



Noe mosegroing.

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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er skjevheter i taket på nordsiden, som kommer av skjevheter/bevegelser ved fundamenteringen. -Det er ikke etablert noen synlige luftespalter utvendig.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fundamenteringen på tilbygget mot nord må påregnes rettet opp. Det er skjevsetting i bygget, slik at det er risiko for skader i konstruksjonen. -Lufting av takkonstruksjonen på boligen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket.	

Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel over taktro av tre.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 1998 i forbindelse med oppføring av tilbyggene iht. eier.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tettheten i tiden som kommer er usikker. -Det er flere shingellepper som ikke har vedheft. De kan derfor blafre ved mye vind og bli skadet. -Pipebeslaget har overflateslitasje, men ingen tegn på skade. -Det er tegn på at det har vært avrenning av beksot fra pipa. Dette er av kosmetisk grad. -Taket har litt mosegroing/værslitasje. Pappen har stedvis begynt å få noen riss, slik at det kan være behov for enkelte utbedringer i tiden som kommer.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Tegn på mindre riss i overflaten på papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Shingellepper som mangler vedheft må limes ned.
- For å lukke avviket må pipebeslaget lakkeres, men det fungerer med dagens tilstand.
- Rengjøring av mose og annen misfarging må anses som normalt vedlikehold. Det kan bli behov for stedvise utbedringer med tanke på riss i papp.

6.15 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert takstige i lakket stål.

-Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Ved opprinnelig byggeår var ikke dette et krav, men tilbygget er oppført etter at kravet tredde i kraft. Tak med ru overflate og vinkel over 27 grader skal ut fra forskriften ha montert snøfanger.

TG 3 på grunn av manglende snøfangere der det foreligger krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er et krav i gjeldende forskrift om snøfanger ved takvinkel på 27 grader eller mer ved ru taktekking. Snøfanger må monteres for å lukke avviket. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras. Det er ikke kjent om takkonstruksjonen på opprinnelig del er dimensjonert for ekstra snølast, slik at dette er undersøkelser som i så fall må gjennomføres på forhånd av eventuell montering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: U. etasje og 1. etasje



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 70 mm i bod i 1. etasje.



Risiko for skadeutvikling i etasjeskiller, fra underetasje.

Type	Trebjelkelag
Gulv i underetasje er støpte, og ikke vurdert med tanke på skjevheter på grunn av etasjens bruk som lager. Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue og bod i 1. etasje. Det er påvist et lokalt avvik på ca. 19 mm i nærheten av ytterhjørnet mot sørvest i stue. Det er påvist totale høydeforskjeller på opp mot 19 mm i rommet. I bod er det påvist et avvik på ca. 70 mm i rommets bredde (ca. 2,4 meter).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm: Det er påvist høydeforskjeller opp mot 19 mm i stue.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet: Det er påvist høydeforskjell på ca. 70 mm i bod i 1. etasje. Det er ikke mulig å se innunder tilbygget mot nord i noen særlig grad ved befaringen, på grunn av vegetasjon og lite plass.
- Hallen har merkbare skjevheter i gulvet.
- Det er påvist indikasjon på at bjelkelaget i bod i tilbyggets underetasje har skader. Dette på grunn av påvist fukt i nedre del av vegg i enden av rommet, og at gulvet har tydelig nedsenking her.
- Det kan være fuktskader i etasjeskiller mot 1. etasje fra underetasje, da det er påvist høyt fuktnivå i treverket og tegn på muggvekst ved den gamle trappen.

TG 3 på grunn av målt høydeforskjell i bod i 1. etasje, samt tegn på skader i gulv i oppforet gulv i bod i underetasje.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp i alle rom med skjevheter. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Allikevel bør det foretas utbedringer av gulvet i boden i 1. etasje i nær fremtid, da bygget har skjevsettinger. Dette kommer i hovedsak av skjevheter i fundamenteringen. Det anbefales nærmere undersøkelser på undersiden av gulvet i tilbygget, da dette var vanskelig å komme til ved befaringen.
- Gulvet i bod i underetasjen bør i første omgang åpnes for å påvise skadeomfang. Utbedringer må vurderes i etterkant av dette.
- Fuktnivået i underetasjen må senkes for å unngå skader på etasjeskiller mot 1. etasje. Undersøk konstruksjonen nærmere med tanke på muggvekst.
- Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer av TG 3-avvik. Det kan ikke utelukkes at ekstrakostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i begge soverom. I det ene soverommet er det påvist total høydeforskjell på ca. 20 mm. Det ble ikke påvist avvik i det andre soverommet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

6.18 Ildsted/Skorstein



Sprekker i pipemur.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm: I det ene soverommet er det påvist total høydeforskjell på ca. 20 mm. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

Type pipe	Tegl
Boligen har teglpipe med nedsenket stålrør (piperør). Sotluke er plassert mot det gamle toalettet i underetasjen. Pipa er steinkledd i 1. etasje, og fliskeledd i loftsetasjen. -Pipeløpet med rehabilitert med nedsenket stålrør i 2023 etter pålegg fra tilsyn.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
-Det er montert vedovn i overgang mellom stue og gang i 1. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Pipa er innkledd på mer enn 1 side, men det er foretatt nedsenking av stålrør, slik at kravet til synlige sider er 2 og ikke 4. -Det er påvist sprekker/riss i pipe mot det gamle toalettet i underetasjen. Det kan være vanskelig å påvise eventuelle bevegelser/sprekker i pipemuren der hvor den ikke er pusset. -Innføringen av ovnsrøret inn i pipa fra vedovnen sitter løst og pakningen er ikke tilstrekkelig tett. TG 2 på grunn av påviste sprekker/riss, samt avvik ved ovnsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas utbedringer av sprekker i pipemur. En pussing av synlig tegl anbefales også for å påvise om pipa er i bevegelse eller om den er stabil. -For å lukke avviket må ovnsrøret og pakning utbedres tilfredsstillende.	

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra 2013 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er glassplate på vegg over benk. -Innredningen har noen bruksmerker/sår som anbefales flikket over, men dette anses som normalt med alderen. Ikke registrert andre unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfilterventilator over kokesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er kun kullfilterventilator (omluftsvifte) på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger ut til friskluft. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablert mekanisk avtrekk ut på vegg. Eventuelt kan viften skiftes med en mekanisk avtrekksvifte over kokesonen med kanal ut. Omluftsvifter gjenvinner kun luften i rommet, og fører ikke fukt fra koking/steking ut.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bolig: -Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, sannsynligvis på grunn av alder. Det er foretatt en kontroll av byggemeldte tegninger fra oppføring av tilbygg. Det er ingen tegninger av kjelleretasjen, slik at kontrollen blir begrenset til 1. etasje og loftsetasje. -Tilbygget mot nord har ingen tegninger i kommunalpakken. Det er derfor ikke foretatt vurdering av lovligheten av disse arealene. -Loftsrommet i tilbygget mot sør er byggemeldt som soverom, men rommet tilfredsstillter ikke tekniske krav for et soverom. Vinduet i rommet er også mindre enn det som er på tegning. -Verandaen foreligger ikke på tegninger. Verandaer oppført over 1 meter over bakkenivå skal omsøkes. -Det er tegnet inn et kjølerom på kjøkkenet. Dette foreligger ikke i dag. Tiltaket anses som lite, og det vurderes ikke et vesentlig behov for omsøkning. -Det er tegnet inn et toalettrom, men dette foreligger ikke i dag. Endringen er foretatt innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. -Balkongdøren foreligger ikke på tegning. Uthus, garasje og anneks: -Det foreligger ingen tegninger av byggene i kommunalpakken. Eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert.	

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av toalettrom	TG-IU
-Det er et eldre toalettrom i kjeller, som er ute av bruk. Det foretas derfor ingen videre vurdering av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan anbefales å fjerne klosettet i rommet.	

6.22 Trapp: Innvendig trapp

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
-Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998. Det bemerkes at det er foretatt endringer i boligen som kan kreve ny godkjenning.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det er ikke målbart areal i loftsrommet over kjøkken.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
-Det er kun røykvarsler oppmontert i loftsetasjen. Underetasje og 1. etasje har ikke røykvarsler. Det er etablert 1 stk 6 kg og 1 stk 2 kg brannslukningsapparat. -Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparatet på 6 kg er mer enn 10 år gammelt.	



Beskrivelse	
Boligen har en tretrapp med åpne trinn og håndløper på 1 side opp til loftsetasjen. Rekkverket er av tre. Trappen i kjeller er ikke lenger i bruk da trappeåpningen er blitt tettet. Det foretas ingen vurdering av denne i dag. Om det åpnes opp igjen bør det foretas enkelte sikringstiltak som rekkverk og håndløper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Trappen mangler håndløper langs veggen.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.	

6.23 Trapp: Utvendig trapp



Beskrivelse	
Det er etablert trapp i impregnert trevirke i tilknytning terrasseplattingen. Det er håndløper på 1 side, og rekkverk av impregnert tre i nedre del av trappen. Kun krav om rekkverk inn mot boligen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.24 Avløpsrør



Misfarging ved rørmuffe.

Oppsummering av trapp	TG-2
-Trappen har kun 1 håndløper. -Rekkverket måles til 80 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm. -Åpninger i rekkverket er over 10 cm. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. -For å lukke avviket anbefales det at rekkverkshøyden endres til 90 cm, som er dagens krav. -Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn.	

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Det er registrert eldre betongrør som ikke er i daglig bruk. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen i underetasje. Privat avløp ut til septik.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er opplyst å være foretatt utskifting av hele anlegget innvendig i 1998. Usikkert om det ble skiftet utvendig rør helt ut til septik ifølge eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Det gamle anlegget under gulv i boligen kan ha vært av betongrør. Det registreres at det er lagt en slukrist inn til åpning i et slikt rør i bod i underetasjen. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger i boligen. Det er økt risiko for skader. -Det er misfarging ved rørmuffene på avløpsrør til vaskemaskin inn til bad. -Kloakk er ikke luftet over tak. Det er lufting med vakuumventil i bod i underetasje. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

6.25 Vannledninger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Nærmere påvisninger og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger. -Det anbefales å få misfarging ved rørmuffer undersøkt nærmere av en rørlegger, med tanke på eventuelle nødvendige tiltak. -Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i bod i underetasje. Synlige rør innvendig er av kobber. Boligen er opplyst å være tilknyttet Ålen Vassverk (privat).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Alle innvendige rør skal ha blitt skiftet i 1998 iht. eier. Noe usikkert om utvendig rør ble skiftet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Rør i underetasje er kun delvis isolerte. Ikke opplyst om frostproblemer. -Det er flere vannrør med sprukkede plastkapper. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Det er økt risiko for lekkasjer. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere påvisninger og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.26 Elektrisk



Avsluttet tilsynssak.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

-Det er sikringsskap med automatsikringer i bod i underetasje. Delvis skjult el-installasjon.
-Periodevis oppgradert anlegg iht. eier. I tilbygg er anlegget fra 1998. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.
-Kursfortegnelsen vurderes utdatert med tanke på rombeskrivelser. Anbefales å få denne oppdatert.
-Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Tensio TS AS den 26-04-2022. Det henvises til tilsynsrapport med tanke på påviste avvik. Disse ble rettet i ettertid av Elektropunkt AS den 12-10-2022. Tilsynssaken ble avsluttet etter utbedringen. TG 1 er satt med bakgrunn i avsluttet tilsynssak. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette. Samsvarserklæring for utbedringen er ikke fremvist og anbefales innhentet.

6.27 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er varmpumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Pumpa er montert etter byggeår. Det er en eldre pumpe av ukjent alder.

Når var siste service på anlegget?

-Ikke opplyst, men det har ikke vært noen service i senere år.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

-Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
-Det har ikke vært avholdt service i senere år. Service er anbefalt annen hvert år.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Vær oppmerksom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service anbefales annen hvert år.

6.28 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Underetasje

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1998

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

I bod i underetasje er det en bereder på 200 liter. Det er ingen avrenning til avløp.
Det er en bereder på ca. 120 liter i det gamle toalettrommet. Denne har ingen påstemplet alder men er av eldre dato.

-Eventuelt lekkasjevann fra den største berederen vil ikke ledes til avløp.
-Begge beredere har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hovedbereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
-Det kan vurderes fjerning av bereder i det gamle toalettrommet. Ukjent funksjon på denne.

6.29 Ventilasjon

Type ventilering

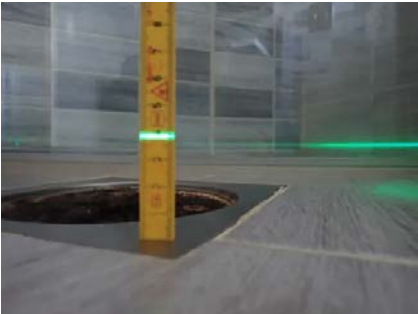
Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.



Referansenivå laser = 40 mm. Viser tilnærmet flatt gulv.



Oversiktsbilde, dusj.



Oversiktsbilde, sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Behandlet panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-I 2017 ble det foretatt oppgradering av overflater. Det er usikkert om membransjiktet ble oppgradert, men mest sannsynlig er dette av eldre dato med bakgrunn i registrerte forhold i sluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater		TG-3
-Det er tilnærmet flatt gulv og ingen oppkant ved døren. Rommet har 2 sluk uten fall, og det er motfall på 3-4 mm fra sluket ved opplegg for vaskemaskin. Ved en eventuell lekkasje kan vann renne mot dør og inn i konstruksjonen ved døren.		
-Det er hakk i 1 gulvflis ved klosettet, men denne vurderes kun av kosmetisk grad. Tiltak er ikke nødvendig.		
-Vinduet er plassert i våtsonen, og har materialer som ikke tåler vann. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen.		
-Tilstanden bak innkassingen i dusjsonen vil være usikker, da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det er registrert riss i fugen inn mot hjørnet på veggen her, samt misfarging i silikonfugen i overgang mot gulvet.		
TG 3 på grunn av manglende fall/motfall til sluk.		
TG 2 settes for resterende forhold.		



Løsnet dusjdør.



Måling foretatt i samme område. Viser plutselig fuktutslag.

Anbefalte tiltak overflater	
-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Som en kombinasjon av oppnådd alder og manglende fall til sluk er det satt et estimat for helrenovering av badet. Det bør kun brukes dusjkabinett i rommet med dagens tilstand. Overflater bør observeres jevnlig.	
-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone.	
-Det anbefales å undersøke innkassingen i dusjen nærmere. Dette kan kreve åpninger.	
Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rommet har 2 plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Ved kontroll i sluket er det vanskelig å få kontrollert eventuell membran, men det er tegn på at det ligger en eldre membran ned i sluket. Kontroll av eventuell klemring er ikke mulig på grunn av utførelsen av slukristen.	
-Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid.	
-Det er registrert plutselige fuktutslag ved måling på overflater i våtsone i dusjen. Dette kan indikere utettheter i tettesjiktet og/eller skjulte skader bak flis. Se også punktet for fuktkontroll.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering.	
-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.	
-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.	
-Slukene må sjekkes og rengjøres jevnlig og det anbefales å ta i bruk et lukket dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd sisterne, innfellbar dusjdør og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Veggbrakketten har delvis løsnet fra veggen der dusjdør er montert. Årsaken til dette er på grunn av mangelfull innfesting. Den sitter kun med lim mot flisene.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Det må foretas tiltak på festebraketter.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og spalteventil i vindu som tilluft, forutsatt at ventilen holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det er avvik på viften. Den har funksjon, men spjeldet åpnes ikke tilfredsstillende, samt at det tar borti viftebladene ved bruk.	
TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det er behov for utbedring av viften.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
-Det er ved måling på overflater i dusjen påvist mistanke om skader eller magasinert fukt bak fliser ved innkassingen i dusjen, samt i vegg i dusjen. Det ble påvist plutselige utslag ved bruk av fuktindikator.	
-Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
TG 2 på grunn av mistanke om skjulte skader.	

Anbefalte tiltak fukt	
-Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Øvrig: Uthus, byggemåte

Beskrivelse
Uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med enkelt glass.

6.32 Øvrig: Garasje m/ carporter, byggemåte

Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer ermed enkelt glass. Det er tilbygd carporter over enkel fundamentering. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

6.33 Øvrig: Anneks, byggemåte

Beskrivelse
Anneks oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass og enkelt glass.
-Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
-Det mangler delvis rekkverk på terrasse.
-Bygget har generelt behov for oppgraderinger/vedlikehold.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

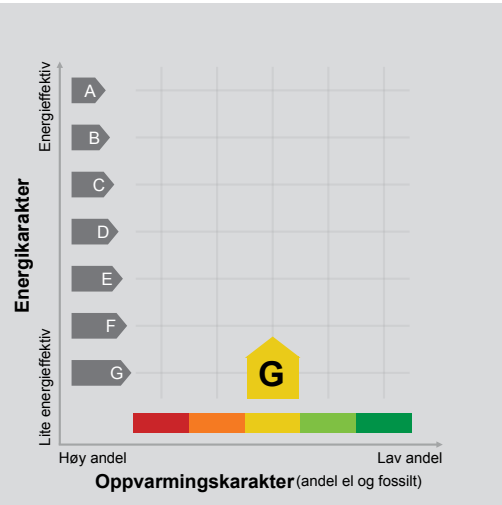
- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

Notater

ENERGIATTEST



Adresse	Gåttågjelan 4
Postnummer	7380
Sted	ÅLEN
Kommunenavn	Holtålen
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16820652
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182620
Dato	21.10.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Termografering og tetthetsprøving
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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:	Enebolig
Byggear	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

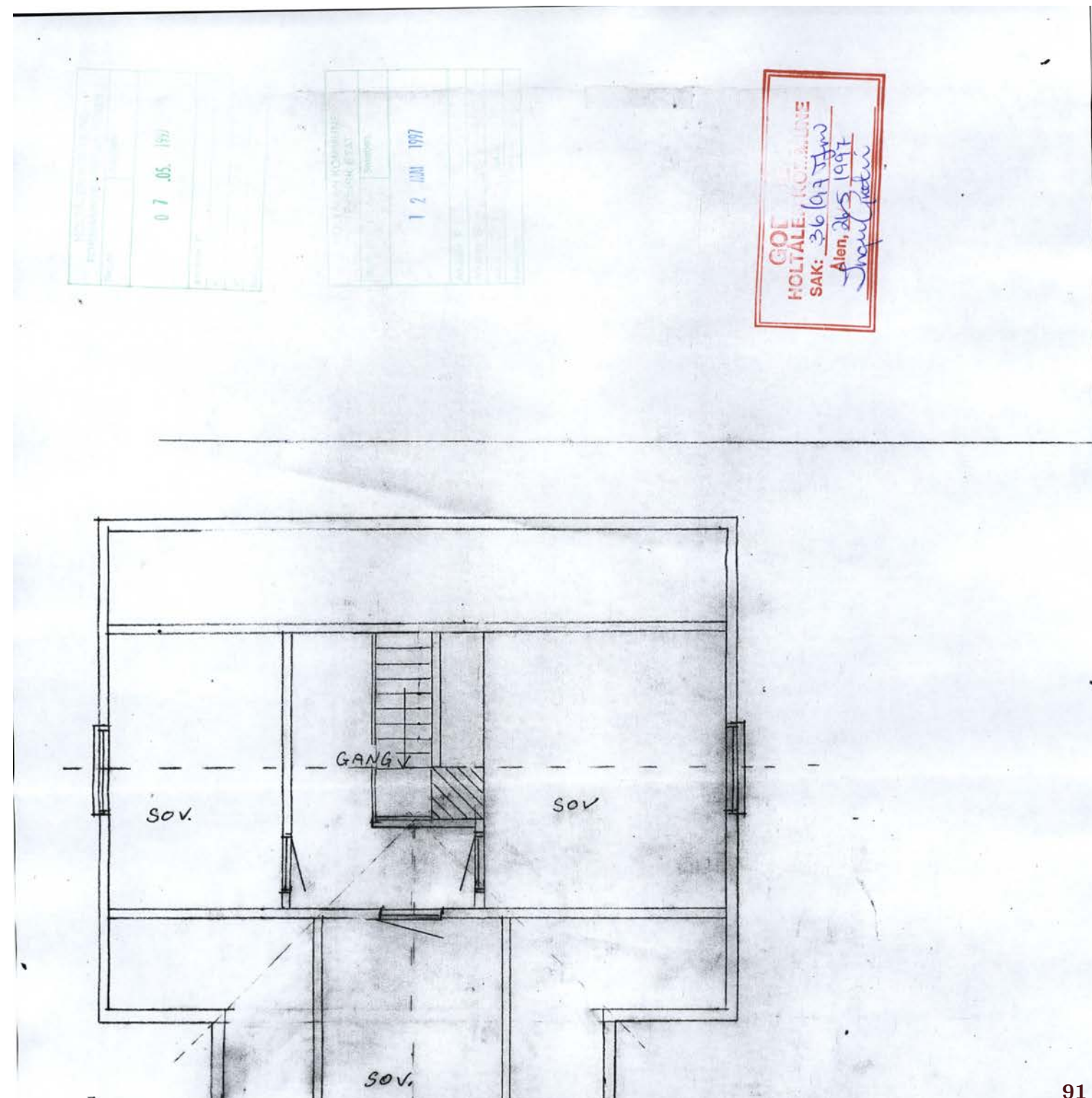
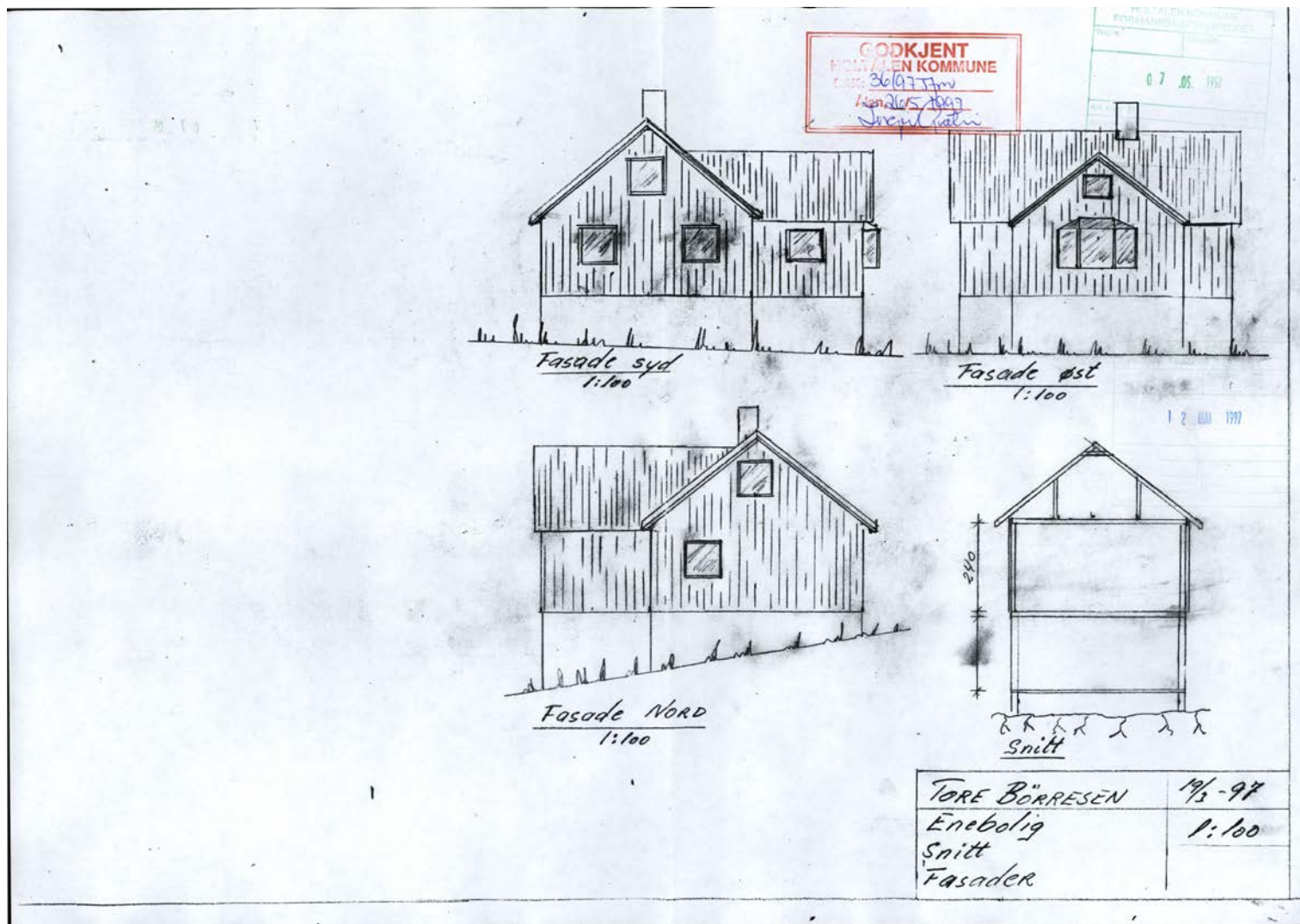
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

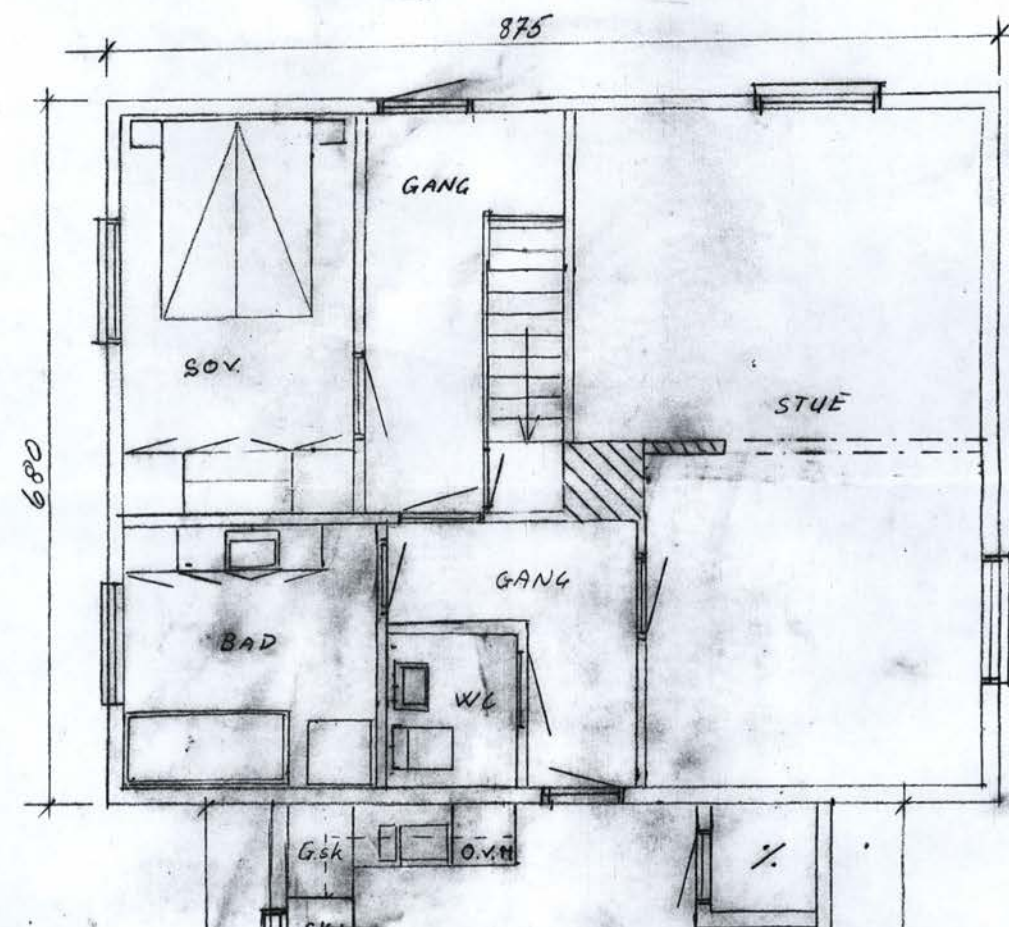
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

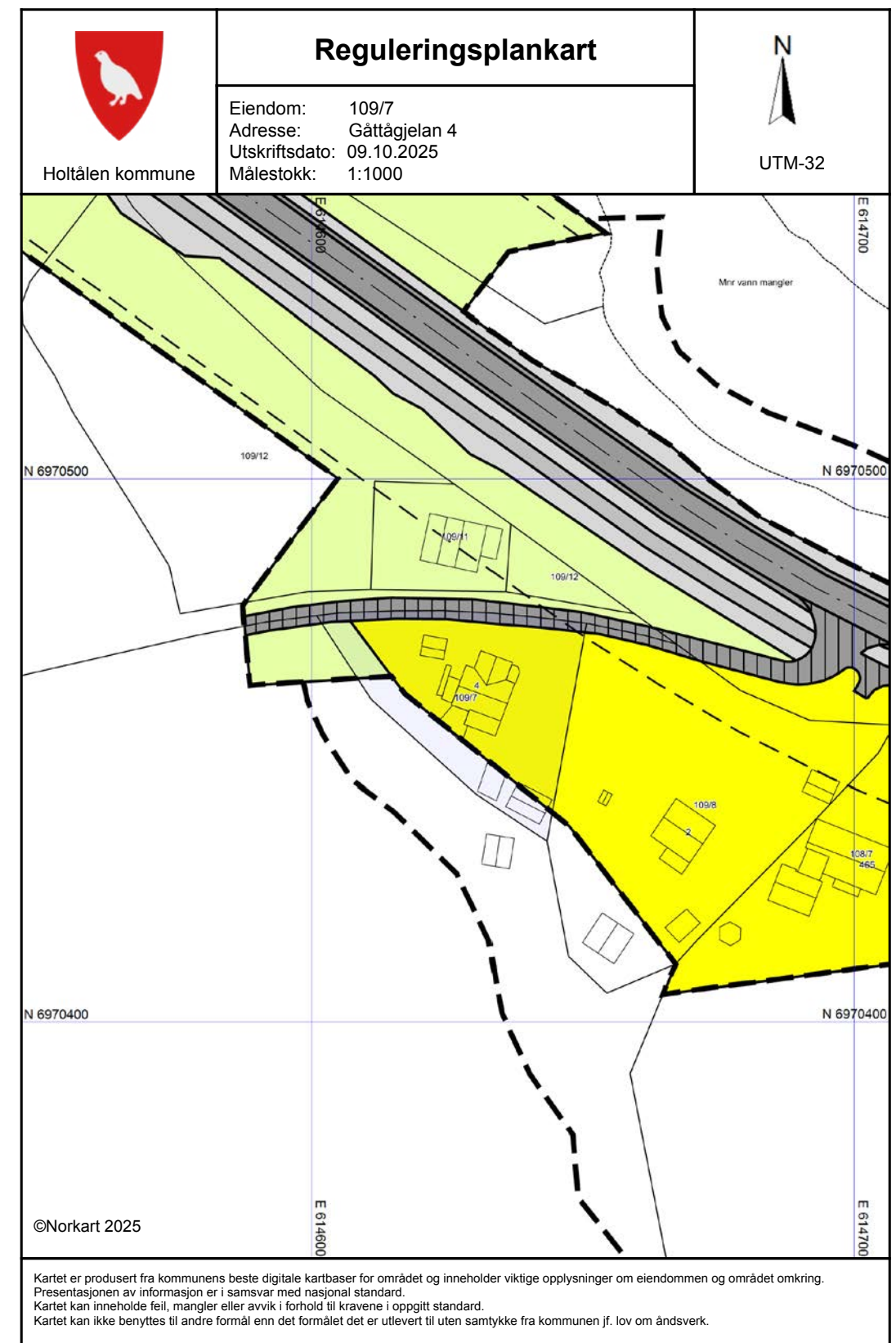
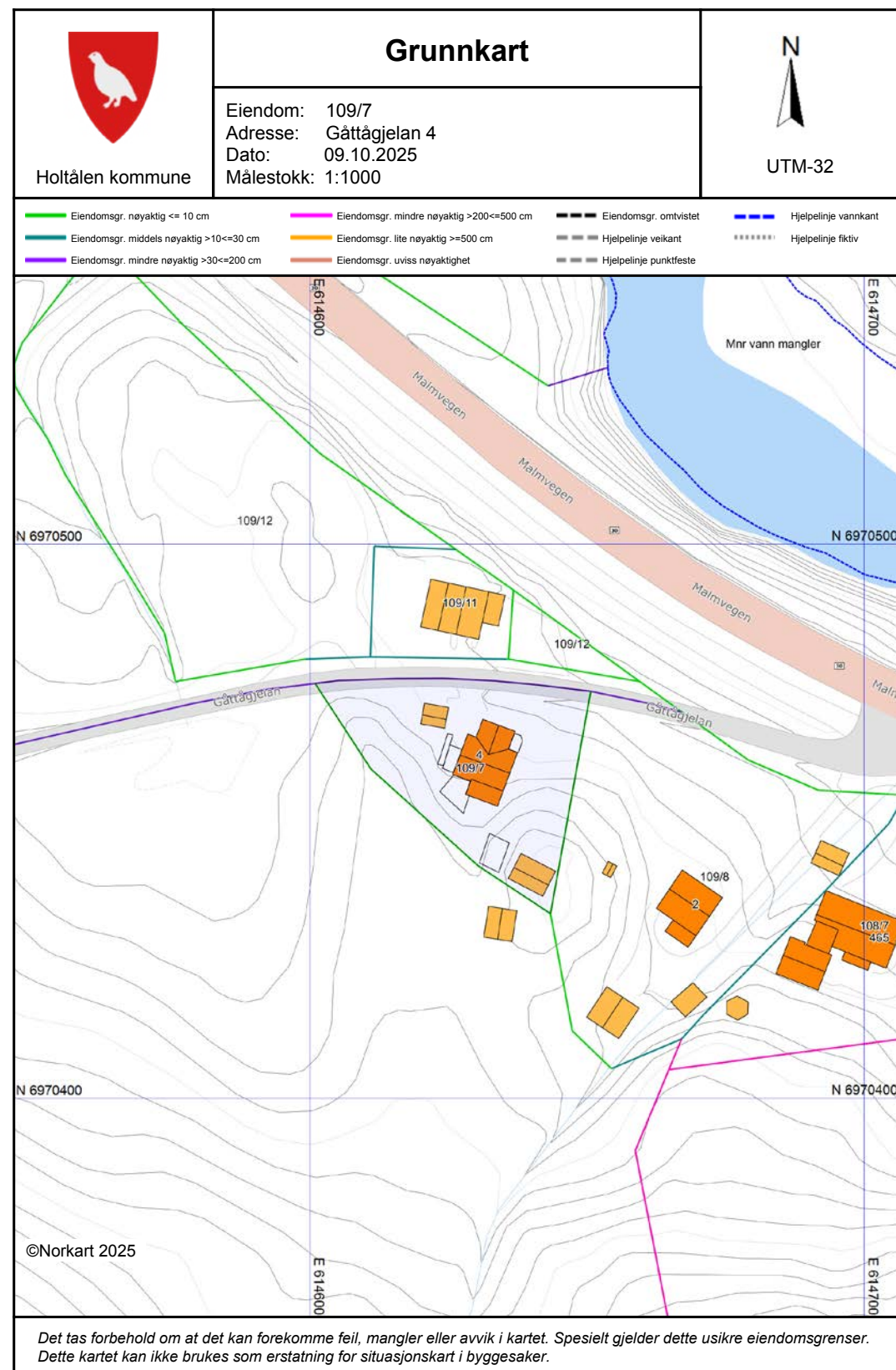
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Notater





Nabolagsprofil

Gåttågjelan 4

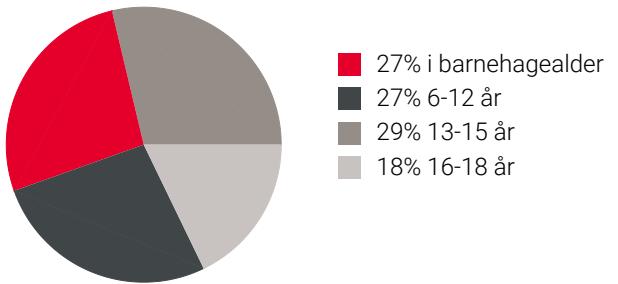
Offentlig transport

 Myrhaug Linje 440, 543, 544	2 min  0.2 km
 Ålen stasjon Linje R60	5 min  3.9 km
 Røros lufthavn	32 min 
 Trondheim Værnes	1 t 59 min 

Skoler

Hov skole (1-10 kl.) 146 elever, 12 klasser	2 min  2 km
Røros videregående skole 300 elever	29 min  35.7 km

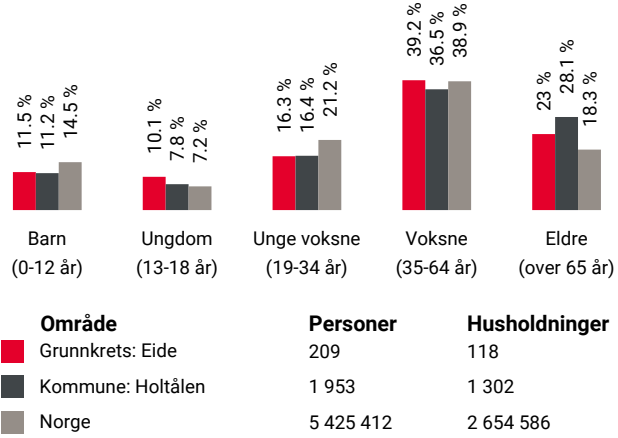
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

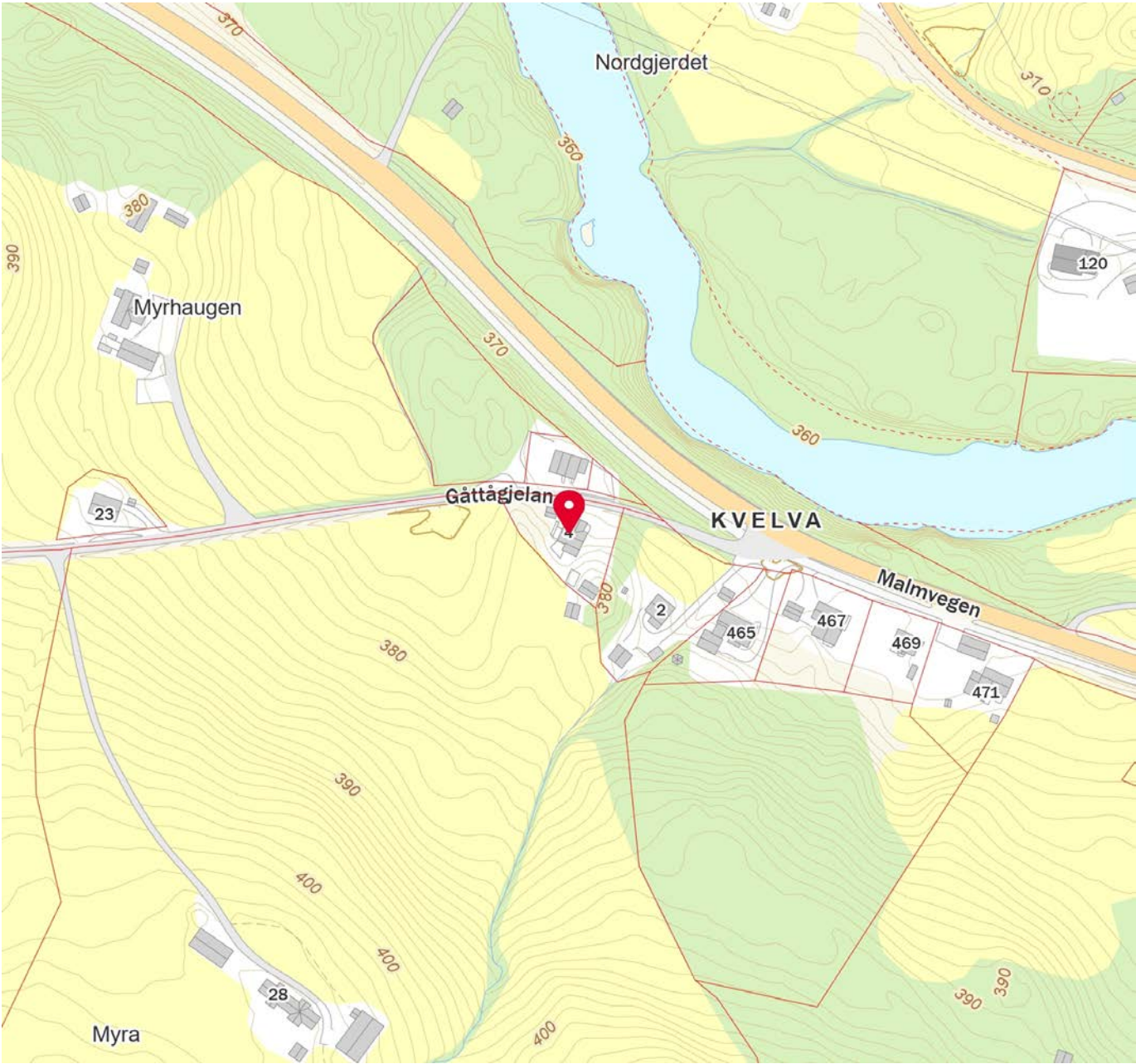
Ålen barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min  3.5 km
Haltdalen barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min  11.6 km
Glåmos barnehage (1-5 år) 17 barn	21 min  25.1 km

Dagligvare

Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	3 min  2.6 km
Coop Prix Haltdalen Post i butikk, PostNord	10 min  12.1 km

Sport

 Ålen arena, kunstgressbane Fotball	18 min  1.7 km
 Hov skole Ballspill, fotball	2 min  2.1 km



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELTET
MOENGET M.V. I ÅLEN

I. GENERELLE FORHOLD

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Spesialområde
- Fellesareal for flere eiendommer

II. AREALBRUK, BYGNINGSLOVENS § 25

1. Byggeområder

1.1 Boliger

- I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg
- Utnyttelsen av arealet innafor boligfeltet framgår av det antall boliger som er vist på plankartet.
- Maksimalt etasjetall for boliger er 2 etasjer, inklusive sokkel.

2. Landbruksområder

Området skal benyttes til landbruksdrift.

3. Trafikkområder

I trafikkområdene skal det anlegges:

- Kjøreveg med fortau
- Busslommer med leskur
- Gang- og sykkelveg
- Anna trafikkareal

6. Spesialområde

Det viste spesialområdet skal nyttes til teleteknisk anlegg.



MOENGET

reguleringsbestemmelser forts.

III. ANDRE BESTEMMELSER, BYGNINGSLOVENS § 26 NR. 1

a. Veger og avkjørselsforhold

- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt, og vegskjæringer og -fyllinger skal behandles på tiltalende måte.
- I frisisiktsoner ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i høgder mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- På gang- og sykkelvegen kan kjøring med sjuke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.
- Gang- og sykkelvegen kan, mellom vegkrysset og de respektive avkjørsler som er vist på plankartet, nyttes som kjøreatkomst til boligtomtene langs vegen.
- Vegen fra Gåttåggjela og opp i boligfeltet kan nyttes til nødvendig transport i forbindelse med drift av tilleggende landbruksarealer.

b. Bebyggelsens karakter

- I feltet skal det bygges frittliggende småhus.
- Bygningers takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
- Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig mht. takform, materialbruk og farge.

c. Bebyggelsens høyde og plassering. Tomteinndeling

- Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastlegges av bygningsrådet på grunnlag av situasjonsplan som skal følge søknad om byggetillatelse.
- Hvor forholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate at det føres opp frittliggende garasje/uthus i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m².
- Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen når det søkes om byggetillatelse for bolighuset, sjøl om bygningene ikke skal føres opp samtidig.

f. Fellesareal for flere eiendommer

- Det fellesareal som er vist på plankartet, kan nyttes til felles lekeareal og anna fellesareal for eiendommene i planområdet.
- I fellesarealet skal vegetasjon tas vare på i størst mulig grad.
- På arealet kan det plasseres benker og innretninger for lek og kroppsaktivitet.



MOENGET

reguleringsbestemmelser forts.h. Rekkefølge og tidsplan for utbygging

Gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles før eller samtidig med de øvrige veganlegg.

i. Bevaring og behandling av ubebyggt areal. Oppsetting av gjerder

- Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, men likevel slik at rimelige hensyn til sol og utsikt ivaretas.
- På tomtene for den eksisterende husrekka nederst i feltet skal det mot offentlig veg settes opp gjerde som skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan godkjenne hekk eller anna beplantning i stedet for gjerde.

IV. FELLESBESTEMMELSER

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Stadf. 14/9-83

**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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gåttågjelan 4
7380 ÅLEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre