

aktiv.



Morkavegen 5, 7380 ÅLEN

Oppgradert enebolig med en stor og landlig tomt | Bad, kjøkken og vinduer fra 2024 | Ingen boplikt



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 430 000,-
Omkostn.: Kr 37 100,-
Total ink omk.: Kr 1 467 100,-
Selger: Tom Bok

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 155/195 kvm
Tomtstr.: 1113.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1710250175

Velkommen til Morkavegen 5!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Morkavegen 5- en oppgradert enebolig med landlig beliggenhet ca. 6 kilometer fra Ålen sentrum.

Kvaliteter det er verdt å merke seg:

- 4 soverom.
- Ingen boplikt.
- Nye vindur fra 2024.
- Bad og kjøkken fra 2024.
- Oppgradert og påkostet enebolig.
- Stor og frodig tomt på over 1100 m².
- 35 minutter med bil til Røros, og ca. 90 min. til Trondheim.
- 6 kilometer til Ålen sentrum hvor du finner "alt" en familie trenger i hverdagen.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	75
Eiendomskart	82
Grunnkart	84
Oversiktskart	85
Kommuneplankart	86
Bestemmelser til kommuneplanen	89
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 195 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 9 m² - Fire boder, gang.

1. etasje

BRA-i: 66 m² - Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, bod og kott.

2. etasje

BRA-i: 66 m² - Fem soverom, gang og bod.

3. etasje

BRA-i: 14 m² - Uinnredet.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² - Bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² - To boder.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 99 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-Det er luker for adkomst til kjeller og loft. Hele boligen er derfor tatt med som BRA-i.

-Deler av gulvet i den ene kjellerboden er ikke utgravd. Arealet som ikke er utgravd er ikke tatt med i arealoppsettet.

-Deler av arealet i kjeller og på loft er ikke målbar pga. lav takhøyde/skråhimlinger. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

-Rombeskrivelser er iht. dagens bruk av boligen.

-Lekehuset på eiendommen er ikke oppmålt eller vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1113.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og på over 1 100 m², med rikelig gressplen, prydbusker og naturlig vegetasjon. Her er det god boltreplass for både barn og voksne. Uteområdet inkluderer en eldre utebod, sittegruppe og tørkestativ. Det er også gruset adkomst og gode parkeringsmuligheter. Tomten fremstår som usjenert og idyllisk, men noe oppgradering og vedlikehold bør påregnes.

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være mindre nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende situasjonskart og eventuelt kontakte kommunen for nærmere informasjon.

Beliggenhet

Boligen ligger ca. 6 kilometer fra Ålen sentrum. Med bil bruker man ca. 35 minutter til Røros sentrum og ca. 90 minutter til Trondheim. Eneboligen har en flott beliggenhet med tilgang på helårs turterreng rett utenfor døra. Eiendommen har en flat og frodig tomt på over 1100 m².

I sentrum av Ålen finner man "alt" man trenger i hverdagen for hele familien. Hov skole er for elever fra 1. til 10. klasse og ligger i Ålen sentrum. I tillegg finner man barnehage, butikker, restauranter, treningssenter, idrettsanlegg, alpnanlegg og masse mer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst Forum Trøndelag AS v/ Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig oppført over 4 plan (kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft). Grunnmur er oppført i betong, naturstein og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er av tre og har liggende og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater og papp. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og det er støpt gulv i kjeller. Vinduer er med koblet glass og enkelt glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

UTHUS

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

GARASJE

Garasje oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Helt nytt bad.

2.1 - Redegjør for årstall og hva som ble gjort:

Beskrivelse: 202, helt nytt bad.

2.2 - Ble tettesjukt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Helt ny

2.3 - Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Bergstaden VVS AS: Lars Peder Jensås

2.4 - Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Nei

2.5 - Er forholdet byggemeldt?

Svar: Ja

10.1 - Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Takrenne og avløp er helt nye

10.2 - Hvem er arbeidet utført av?

Svar: Husets eier

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny kabling og 2 nye varmepumper

11.1 - Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Ren Røros

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ren Røros

Innhold

ENTRÉ

Innvendig fremstår entréen som lys og innbydende med lyse panelvegger og laminat på gulv. Det er gulvvarme og godt med plass til møblering og garderobeløsninger. Videre innover i gangen finner man en sjarmerende trapp i heltre og skap, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter og karakter til inngangspartiet.

STUE OG KJØKKEN

Stuen har en romslig og sosial utforming med delvis åpen løsning mot spisestue. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og fin utsikt til hagen. Rommet har lyse vegger med enkelte kontrastfelt, laminatgulv og plass til både sofagruppe og spisebord. Det er montert varmepumpe og vedovn for god oppvarming. Kjøkkenet har en rett kjøkkeninnredning med moderne fronter og integrerte hvitevarer. Overflatene er holdt i nøytrale toner med veggflater i delvis tapet og panel. Innredningen virker oppgradert og funksjonell, med godt med skap- og benkeplass.

BAD

Badet fremstår moderne og er oppgradert med praktiske løsninger. Det har grå baderomsplater på vegg, mørkt gulvbelegg og dusjnisje med glassvegg. Innredningen

består av servant med underskap, speil med belysning og vegghengt toalett. Vindu og mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon, og rommet har plass til vaskemaskin.

SOVEROM

Alle soverommene ligger i boligens andre etasje. Det er totalt fire soverom, alle med lyse vegger, enstavs laminatgulv og store vinduer som gir godt med lys og utsyn. Det største soverommet har to vinduer og plass til dobbeltseng og garderobe. De øvrige rommene varierer i størrelse og kan benyttes som barnerom, kontor eller gjesterom. Ett av rommene er innredet som loftstue/kombinasjonsrom med ekstra møbleringsmuligheter.

KJELLER

Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Plater i himling. Inndelt i en gang og fire boder.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmur. Noe større sprekker i murer på tilbygg enn på opprinnelig del. Det vurderes ikke konstruksjonsmessig fare ved sprekke. Slike sprekker kan antyde bevegelser i grunnen. Det er også registrert noe avflassing/slitasje i puss i den opprinnelige delen av grunnmuren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur. Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter

VINDUER OG DØRER

Vinduer med koblet glass er slitte i overflatene. Eldre vindu i 1. etasje har isolerglass som er mer enn 30 år gamle. Dette øker risikoen for punktering. Enkelte innerdører har større skjevheter mot karm. Omramminger på dører og vinduer mangler overflatebehandling. Flere vinduer mangler beslagløsning over vannbrett. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen over vinduene.

Anbefalt tiltak: Jevnlig vedlikehold av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Jevnlig kontroll av eldre isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet. Justering av skjeve innerdører anbefales. Det må påregnes overflatebehandling av omramminger utvendig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med beslag over vinduene utvendig. Dagens løsning gir en

risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

YTTERVEGGER

Lufting i nedkant av kledning mangler eller er begrenset. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det er påvist spredte råteskader/sprekker i bordkledningen. Skadene er i hovedsak i bunn av kledningsbord. Slike skader oppstår gjerne over tid ved manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.

LOFT

Det er begrenset/dårlig ventilering av loftsetasjen. Det blir registrert fuktmerker ved gjennomføringer i taket i loftsetasjen, samt stedvis misfarging i treverk. Ikke registrert råte eller mugg ved befaringen. Det anbefales rekkverk rundt loftsluken, men dette vil også komme an på bruken av rommet. TGIU settes for møneloft over tilbygg, da dette ikke har adkomst og ikke kan inspiseres ved befaringen.

Anbefalt tiltak: Nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i konstruksjonen anbefales. Det bemerkes at det kan være behov for å etablere dampsperre opp mot loft, da dette kan mangle på grunn av alder. Manglende dampsperre og kan medføre at fukt går opp på loftet, og fører til kondensering. Lufting/ventilering av loftsetasjen bør forbedres. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet av møneloft over tilbygg.

Utbedringskostnad: Ikke oppgitt

RENNER OG NEDLØP

Det er ikke etablert raftbeslag på opprinnelige delen. Dette kan medføre ekstra fuktbelastning på takfot/forkantbord.

Anbefalt tiltak: Raftbeslag bør etableres på opprinnelig del.

TAKKONSTRUKSJON

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr. Det registreres tegn på noen skjevheter/ujevnheter over opprinnelig del. På grunn av at kontrollen er foretatt fra stige og bakkenivå, er det vanskelig

kontrollere takflatene tilstrekkelig. Det er ikke etablert noen luftespalter inn til opprinnelig del.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere fluenetting i spalter oppunder gesims ved tilbygg. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere med tanke på skjevheter. Det er ikke registrert tegn på svikt eller skader som følge av skjevhetene ved kontroll inne på loftet. Lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

TAKTEKKING

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr. Det blir registrert svakheter og slitasje i metallplater. Tekkingen på opprinnelig del er av en alder hvor tettheten er usikker. Tekking over tilbygg er ikke ferdigstilt. Det er registrert utettheter mot beslag mot bunn av tekkingen, da pappen buler opp noe.

Anbefalt tiltak: Omlegging av opprinnelig tekking bør planlegges i årene som kommer. Det må ferdigstilles tekking over opprinnelig del. Nærmere undersøkelser med tanke på nødvendige utbedringer anbefales.

KJØKKEN – AVTREKK

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging.

Anbefalt tiltak: 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.

TRAPP TIL 1. ETASJE

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk. Rekkverket er lavere enn 90 cm. Trappen oppleves å ha smale inntrinn, og kan oppleves ubehagelig å gå i.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr. Bygget er av en alder hvor det ikke var krav om 90 cm høyde på rekkverket. Forhøyning er ikke et krav, men for å lukke avviket må det være 90 cm over gulvet. Ut fra egne ønsker kan det vurderes tiltak på trapp med tanke på korte inntrinn.

ELEKTRISK ANLEGG

I kjeller er det registrert enkelte eldre stikk, brytere og ledninger. Disse har ingen

dokumentasjon. Dokumentasjonen på det som ble utført i 2024 er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma.

Anbefalt tiltak: Det kan være behov for en kontroll av anlegget i kjelleren, da dette er av eldre dato og kan ha usikker restlevetid/utførelse. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

VARMTVANNBEREDER

Bereder er på 100 liter og er plassert i kjeller. Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

BAD – OVERFLATER

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det vurderes god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Det registreres litt manglende vedheft/luftbobler på belegget i dusjsonen. Dette er ikke omfattende, og det er ingen skader, men det er et avvik utover normalen. Vindu er plassert i våtsonen. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruksvann kan trenge inn og bak listene. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det kan forsøkes å lime ned luftbobler i belegget. På grunn av vindu i våtsone med materialer som ikke tåler vann, anbefales det å ta i bruk et dusjkabinett. Om ikke må det lages tilstrekkelig sikring/løsning mot bruksvann fra dusjing.

BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Det mangler fugemasse i bunn av våtromsplater i overgang mot bunnlist i våtsonen iht. krav i leggeanvisning. Avviket kan føre til at det trekker fukt oppunder platekanter over tid. Rundt rørføringer i gulv er det kun lagt silikon, uten krympet belegg rundt rørene. Silikonfugemasse er ikke godkjent som tett løsning over tid.

Anbefalt tiltak: Sørg for å påføre tilstrekkelig silikon i overgang mellom bunnlist og våtromsplater i våtsone. Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett eller belegg som strammer godt rundt rørene.

UTVENDIG TRAPP

Strekkmetalltrapp: Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm. Det er lavt rekkverk. Måles til ca. 84 cm. Det registreres riss/sprekkdannelse i pilarene. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten. Betongtrapp: Trappen har lav overhøyde mot

overliggende trapp. Det er noen sprekker/riss i sideveggene, samt i platået nederst mot dør til kjeller. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten. Det er ingen håndløpere i trappen.

Anbefalt tiltak: Strekkmetalltrapp: Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Anbefales forhøyet, selv om dette ikke var kravet ved byggeåret. Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt. Betongtrapp: Om mulig, bør overhøyden økes. Dette kan medføre tiltak på overliggende trapp. Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt. Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Forhold som har fått TG3:

ROM UNDER TERRENG

Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt. Flere ventiler er midlertidig tettet på befaringsdagen. Dette vil bidra til å øke fuktnivået i etasjen. Det er høy relativ fuktighet i etasjen. Måling viser 70% RH ved 15 grader. Dette øker risikoen for muggvekst på overflater. I tidligere salgsoppgave er det nevnt at det er registrert muselort, som indikerer aktivitet fra skadedyr. Undertegnede registrerte ingen vesentlig muselort, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Det er stedvis råte i treverk i etasjen, særlig i stubbegulv. Usikkert omfang inn i etasjeskilleren, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være utført noen utbedringer av skader i etasjeskiller. Usikkert omfang på dette, men det er blant annet lagt en H-bjelke innunder gulvet i den ene boden.

Anbefalt tiltak: Det er viktig med god utlufting i etasjer med slik fuktpåkjønning. Ventiler må frigjøres mot sommerhalvåret, da det er høy risiko for kondensering og påvist høyt fuktnivå i kjelleren. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Det utelukkes ikke at det kan påløpe ekstrakostnader. 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 kjelleren, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnad: 10 000 - 50 000

UTSTYR PÅ TAK

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er etablert en takstige i jern/stål. Takstigen er en stige

med bøyle over mønet uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Takstigen må festes i topp og bunn. Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekkning bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav ved byggeår.

Utbedringskostnad: Under 10 000

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Det registreres råte og forhøyet fuktnivå i stubbegulv og enkelte bjelker fra kjeller. Gulvet er delvis etablert ut over tykke kjellermurer, og dermed er kontrollen noe begrenset. Det vil komme fukt opp av grunnen under her, og det er risiko for skader. Totale avvik over rommenes lengde (stikkprøver): I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I det ene soverommet i 2. etasje er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm. Lokale avvik innenfor 2 meters avstand (stikkprøver): I gang i 1. etasje og gang i 2. etasje er største lokale avvik målt til ca. 11 mm. Gulvene i boligen har enkelte merkbare skjevheter.

Anbefalt tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Se eventuelle kostnader i sammenheng med forhold nevnt i "Rom under terreng". 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 gulv en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnad: Ingen umiddelbar kostnad

ILDSTED/SKORSTEIN

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket for kontroll av pipe over tak. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere pipa uten sikkerhetsutstyr. Det er påvist rennemerker fra den ene sotluka. Det er registrert noen sprukkede steiner og fuger i den ene pipa i kjeller. Pipene er tildekt utover det som er tillatt. Det skal være 4 synlige sider på teglpiper. Det er en del beksot på den ene pipa på loftet. Den andre pipa er tildekt av isolasjon og ikke nærmere kontrollert på loft.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere pipehatt for å hindre inndriv i pipe, og påfølgende avrenning fra luke. Sprekker i pipe bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. Pipevanger må gjøres tilgjengelig på 4 sider. Eventuelt kan det vurderes rehabilitering, som kan være hensiktsmessig på grunn av alder. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan

være ev del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden.

Utbedringskostnad: Under 10 000

KJELLERTRAPP

Det er ikke etablert hverken rekkverk eller håndløper i trappen. Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Anbefalt tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Håndløper anbefales på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnad: Under 10 000

DRENERING

Det er ikke kjent om det er noen drenering under bakken, men denne vil i så fall være av eldre dato. Med bakgrunn i byggeår er det ikke fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del, og det er heller ikke registrert tegn på at dette skulle være etablert. Tilbygget har synlig fuktsperre rundt grunnmur utvendig. Terrenget rundt boligen er av naturtomt, samt gruset biloppstillingsplass. Takvann ledes til terreng. Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt. Grunnmursplast på tilbygget har ingen klemlist. Plasten er noe slitt, ut fra det som er synlig. Fuktsikring av grunnmursplast på tilbygget har nådd en alder med usikker tetthet. Terrenget er delvis flatt eller har dårlig fall ut fra grunnmur. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen. Takvannet ledes delvis til flatt terreng.

Anbefalt tiltak: Fukten er ikke kritisk siden kjelleren ikke er innredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Klemlist på grunnmursplast bør etableres for god tetthet mot muren. Det bør foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er mulig å koble seg på fiber fra Telenor. Ta kontakt med Telenor for ytterligere informasjon.

<https://www.telenor.no/privat/internett/>

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93019498

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket

samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 1 430 000

Kommunale avgifter

Kr 11 391

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer fordeles på følgende poster:

- Renovasjon: Kr 6 000
- Abonnementgebyr slam: Kr 1 288
- Slamtømming hvert 2. år: Kr 1 409
- Eiendomsskatt: Kr 2 201
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 493

Fakturert beløp for 2024 var på kr 11 082. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 200

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 2 201 for 2025, og betales sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 359 646

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 438 584

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Eiendommen er en del av Morakvegen veilag. Kostnaden per år varriere, men er på ca. 3.500 kr.

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.

Sameiet

Sameienavn

Ålen Vassverk

Organisasjonsnummer

970091165

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 15 i Holtålen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

BYGGETEGNINGER

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

UTHUS/UTEBOD

Det gjøres oppmerksom på at to uthus/uteboder på eiendommen delvis er oppført på naboeiendommen (gnr. 121, bnr. 5). Det foreligger per dags dato ingen tinglyst avtale om dette. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet, og må selv avklare eventuelle konsekvenser med naboen og/eller kommunen.

Vei, vann og avløp

VEI

Privat vei. Eiendommen er en del av Morkavegen veilag som består av 18 brukere - 11 oppsittere og 7 hytteeiere. Kostnadene blir fordelt ut i fra avstand til offentlig veg. Kostnaden variere noe ut i fra vedlikeholdsbehov sommer og vinter. De siste årene har

eier av Morkavegn 5 betalt ca. kr 3 500 per år til veilaget.

VANN

Vann fra Ålen Vassverk. Kostnadene faktureres per halvår, og for 2024 var årskostnaden på kr 5 313.

AVLØP

Privat avløp/septiktank. Kostnader knyttet til tømning blir belastet gjennom de kommunale avgiftene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2026 med ikrafttredelse 05.05.2021, og ligger i et område som er avsatt til LNFR (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- KP2026, Kommuneplanens arealdel 2026.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

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

Eiendommen er per dags dato utleid frem til 21.08.2025.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 430 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

37 100 (Omkostninger totalt)

53 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 467 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 483 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 485 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 100

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 53 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

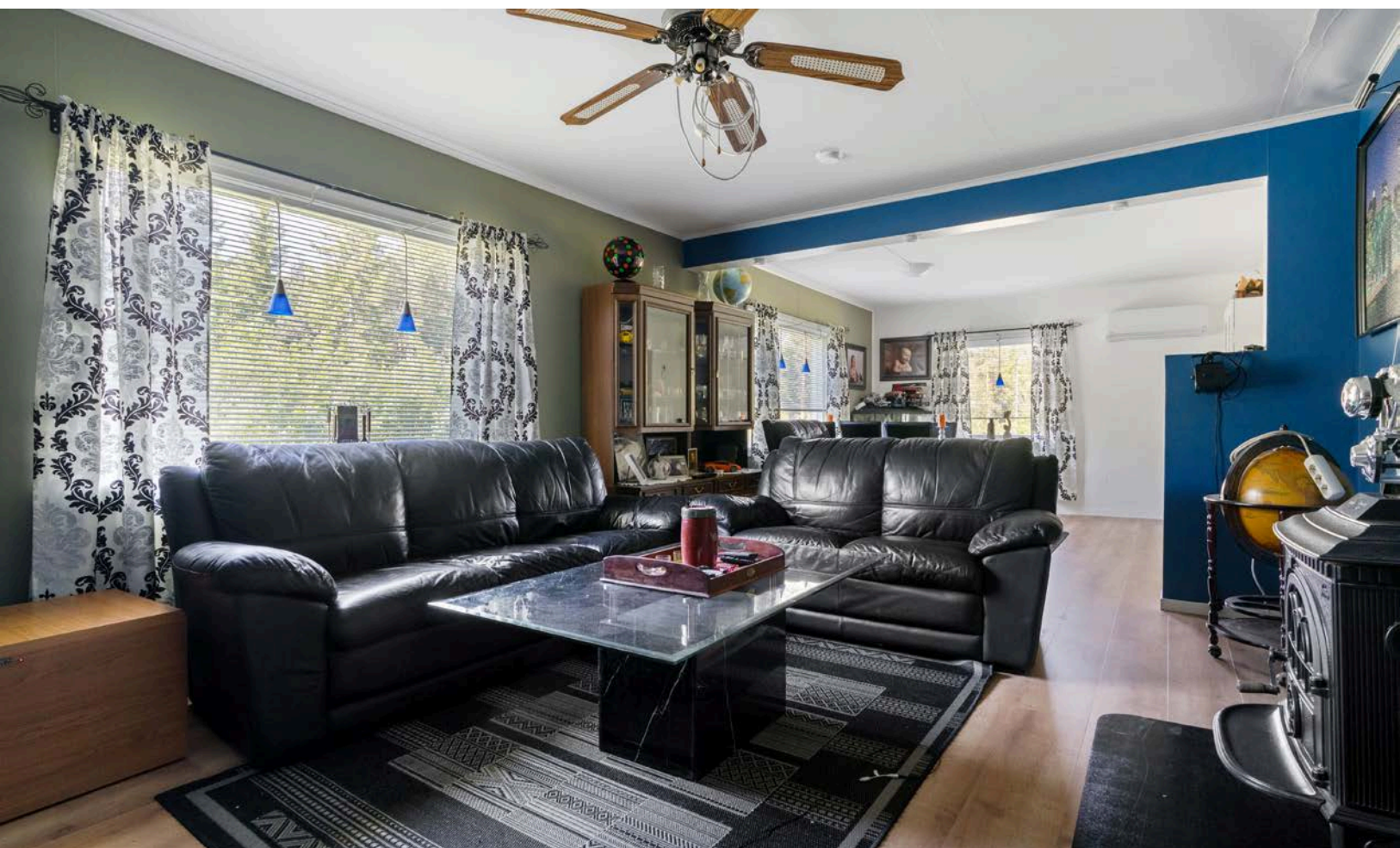
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

11.07.2025







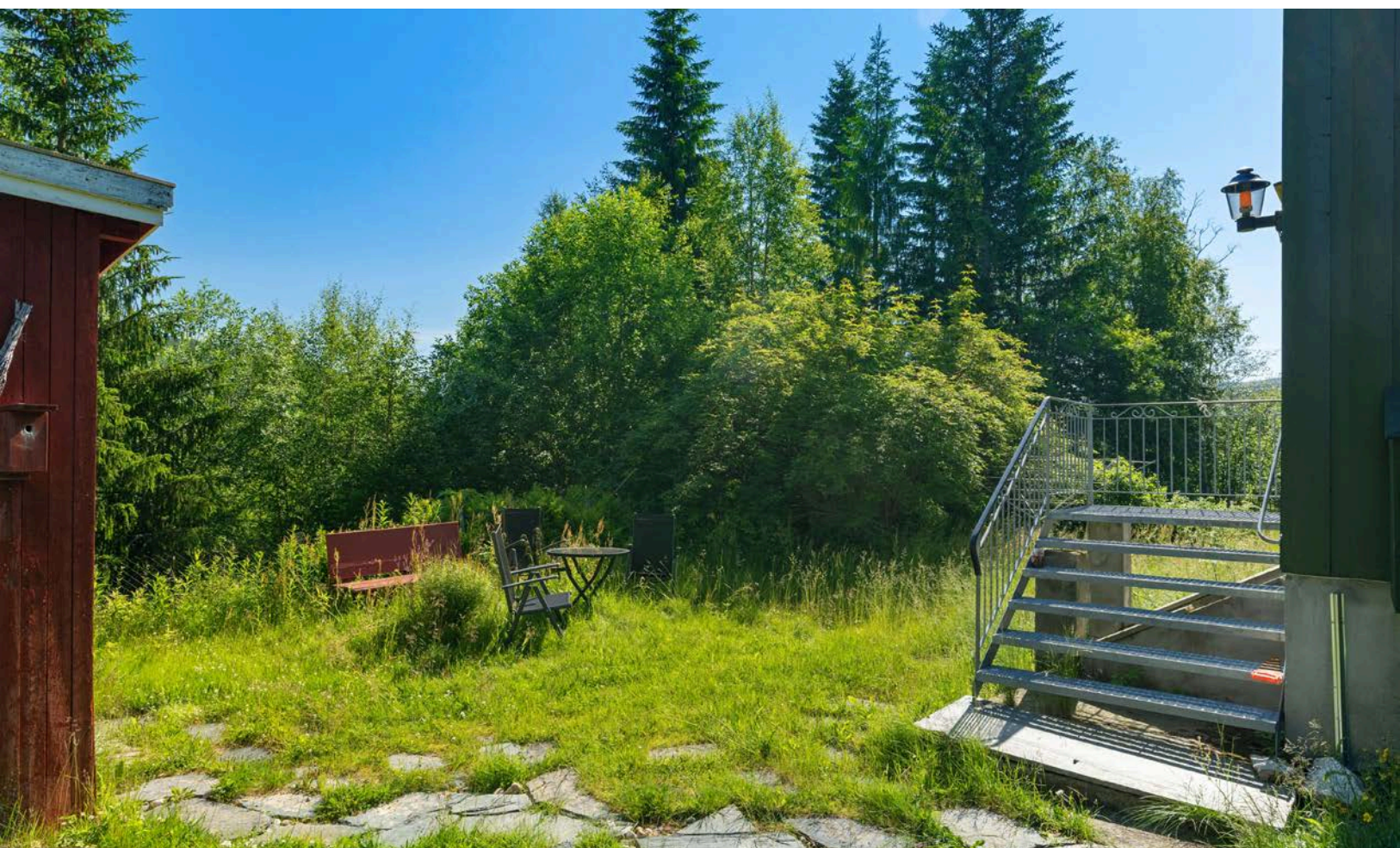












Vedlegg

7380 Ålen - Morkavegen 5

Bolig, kjeller



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 - Morkavegen 5

Bolig, 1. Etasje



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

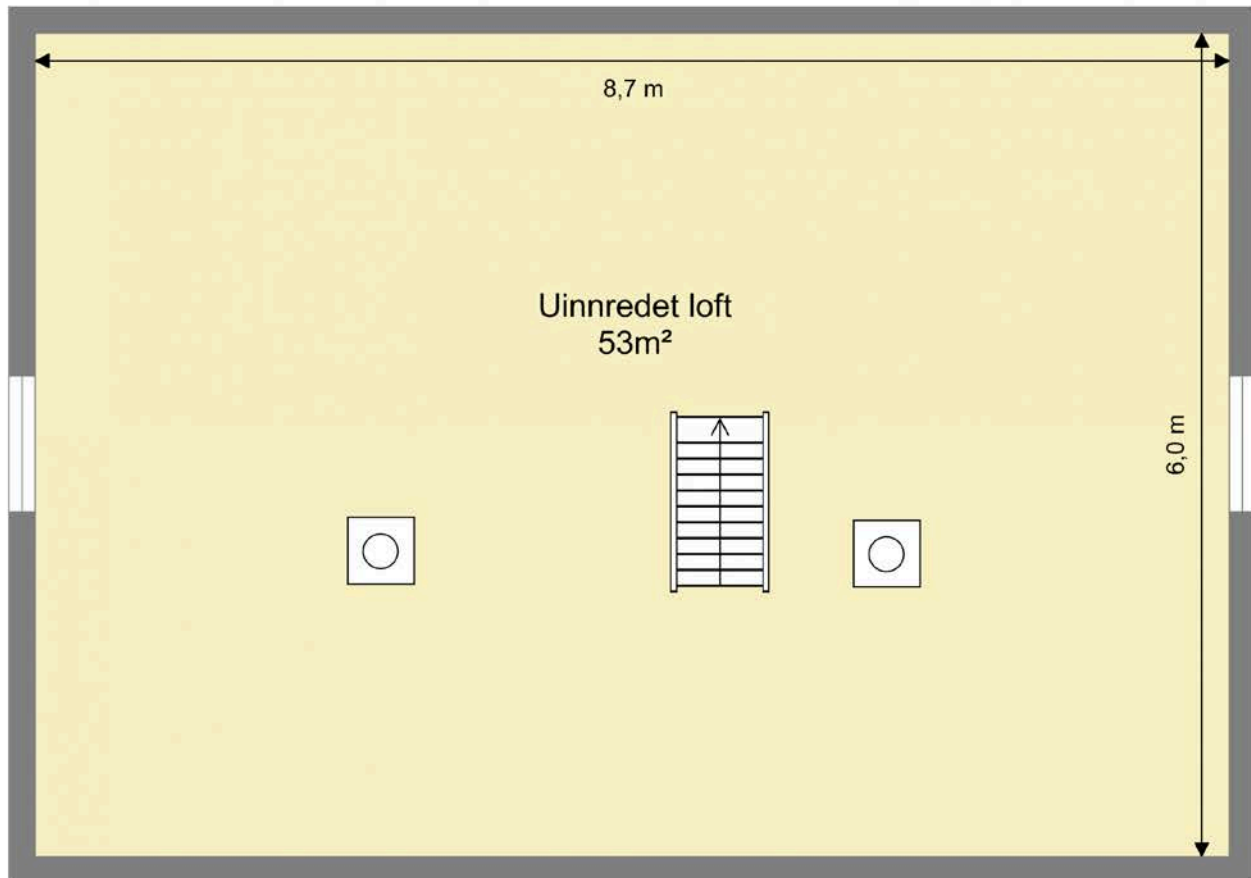
7380 Ålen - Morkavegen 5

Bolig, 2. 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 - Morkavegen 5
Bolig, loft



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.

Nabolagsprofil

Morkavegen 5

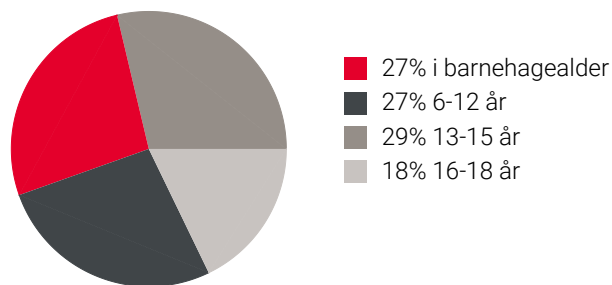
Offentlig transport

🚏 Eidet Linje 440, 543, 544	10 min 🚶 0.9 km
🚏 Ålen stasjon Linje R60	8 min 🚶 6.9 km
✈️ Røros lufthavn	35 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 59 min 🚶

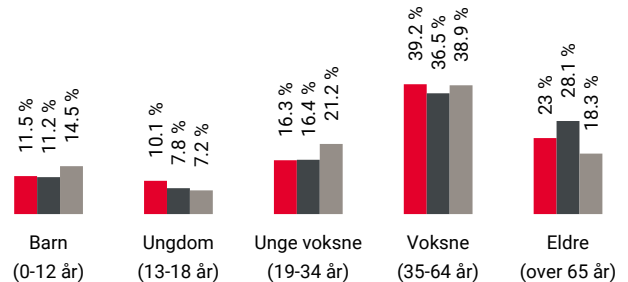
Skoler

Hov skole (1-10 kl.) 146 elever, 12 klasser	5 min 🚶 5 km
Haltdalen oppvekstsenter (1-7 kl.) 37 elever, 5 klasser	9 min 🚶 9.7 km
Røros videregående skole 300 elever	32 min 🚶 38.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Eide	209	118
🟤 Kommune: Holtålen	1 953	1 302
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

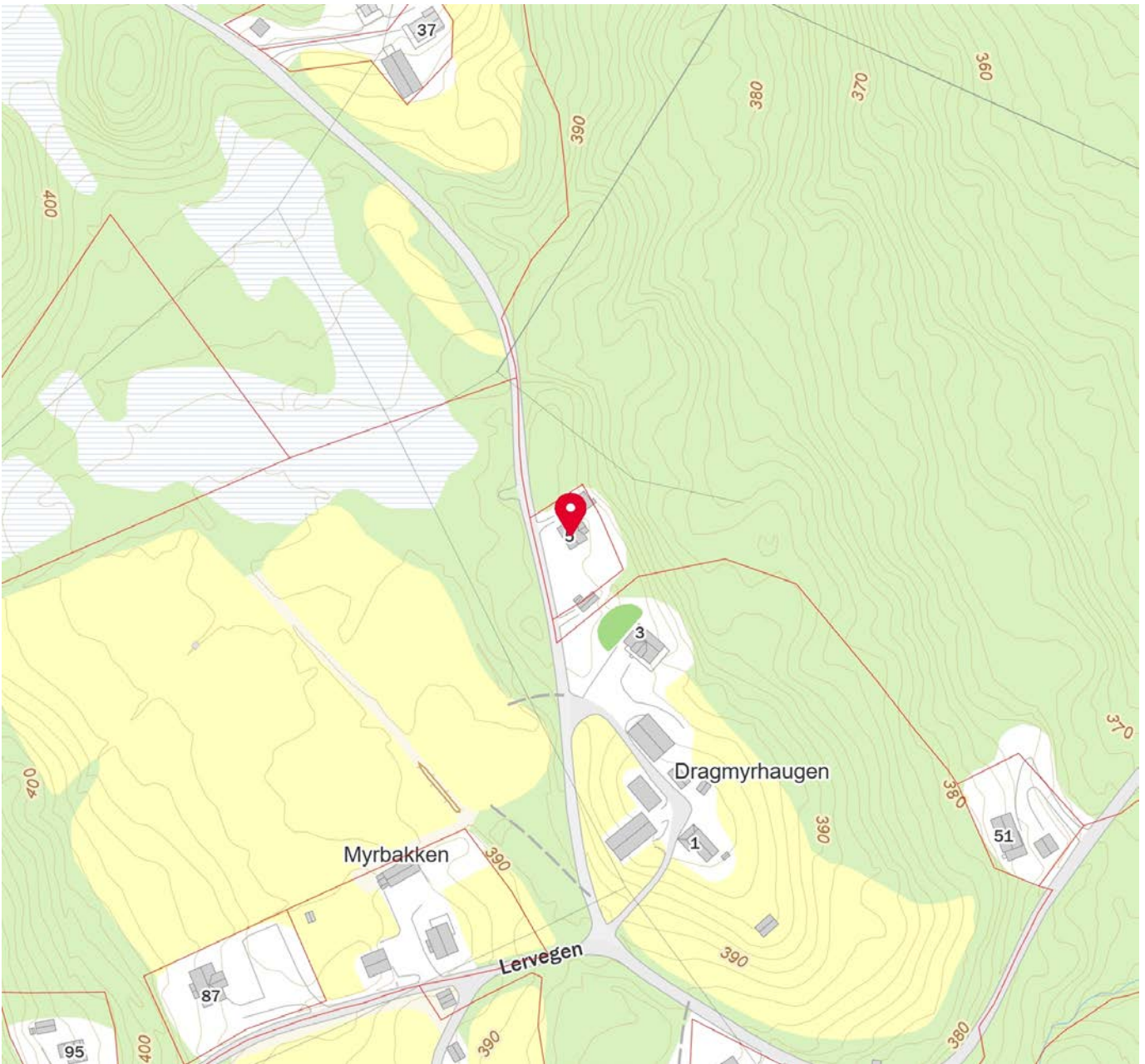
Ålen barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 🚶 6.6 km
Haltdalen barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 🚶 10.2 km
Glåmos barnehage (1-5 år) 17 barn	24 min 🚶 28 km

Dagligvare

Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 5.6 km
Coop Prix Haltdalen Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 10.7 km

Sport

⚽ Ålen arena, kunstgressbane Fotball	4 min 🚶 4.5 km
⚽ Hov skole Ballspill, fotball	5 min 🚶 5 km



Morkavegen 5 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1949

BRA: 155 m²

BRA-i: 155 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 121 BNR: 15

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Morkavegen 5
7380 Ålen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33234>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Rom under terreng

Oppsummering

-Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.

-Flere ventilert er midlertidig tettet på befaringsdagen. Dette vil bidra til å øke fuktnivået i etasjen. Det er høy relativ fuktighet i etasjen. Måling viser 70% RH ved 15 grader. Dette øker risikoen for muggvekst på overflater.

-I tidligere salgsoppgave er det nevnt at det er registrert muselort, som indikerer aktivitet fra skadedyr. Undertegnede registrerte ingen vesentlig muselort, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er stedvis råte i treverk i etasjen, særlig i stubbegulv. Usikkert omfang inn i etasjeskilleren, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være utført noen utbedringer av skader i etasjeskiller. Usikkert omfang på dette, men det er blant annet lagt en H-bjelke innunder gulvet i den ene boden.

TG 3 på grunn av registrert råte i stubbloft i etasjeskiller.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er viktig med god utlufting i etasjer med slik fuktpåkjenning. Ventilert må frigjøres mot sommerhalvåret, da det er høy risiko for kondensering og påvist høyt fuktnivå i kjelleren.

-Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Det utelukkes ikke at det kan påløpe ekstrakostnader.

-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 kjelleren, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Det er etablert en takstige i jern/stål. Takstigen er en stige med bøyle over mønet uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av at takstige ikke er festet.

TG 2 settes for manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak

-Takstigen må festes i topp og bunn. Kostnadsestimater er satt for dette.

-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekkning bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav ved byggeår.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

- Det registreres råte og forhøyet fuktnivå i stubbegulv og enkelte bjelker fra kjeller.
- Gulvet er delvis etablert ut over tykke kjellermurer, og dermed er kontrollen noe begrenset. Det vil komme fukt opp av grunnen under her, og det er risiko for skader.
- Totale avvik over rommenes lengde (stikkprøver): I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I det ene soverommet i 2. etasje er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm.
- Lokale avvik innenfor 2 meters avstand (stikkprøver): I gang i 1. etasje og gang i 2. etasje er største lokale avvik målt til ca. 11 mm.
- Gulvene i boligen har enkelte merkbare skjevheter.

TG 3 på grunn av påvist råte i stubbegulv, samt at det er påvist høydeforskjell over 30 mm i etasjeskiller. TG 2 settes for totale avvik i rom på mellom 15-30 mm lokale/merkbare skjevheter, samt risiko for skader ved gulv etablert over de tykke murene.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Se eventuelle kostnader i sammenheng med forhold nevnt i "Rom under terreng".
- 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 gulv en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket for kontroll av pipe over tak. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere pipa uten sikkerhetsstyr.

- Det er påvist rennemerker fra den ene sotluka.
- Det er registrert noen sprukkede steiner og fuger i den ene pipa i kjeller.
- Pipeveger er tildekt utover det som er tillatt. Det skal være 4 synlige sider på teglpipe.
- Det er en del beksot på den ene pipa på loftet. Den andre pipa er tildekt av isolasjon og ikke nærmere kontrollert på loft.

TG 3 på grunn av tildekt pipe.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere pipehatt for å hindre inn driv i pipe, og påfølgende avrenning fra luke.
- Sprekker i pipe bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.
- Pipeveger må gjøres tilgjengelig på 4 sider. Eventuelt kan det vurderes rehabilitering, som kan være hensiktsmessig på grunn av alder. Ved riktig rehametode kan kravet senkes til 2 synlige sider. Kostnadsestimatet er satt for tilgjengeliggjøring av pipeveger. En rehabilitering vil ha kostnad på mellom 10 000 - 50 000.
- Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan være ev del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

- Det er ikke etablert hverken rekkverk eller håndløper i trappen.
- Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.
TG 2 settes for manglende håndløper og stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr. Bruken av kjelleren vil også være avgjørende.
- Håndløper anbefales på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen drenering under bakken, men denne vil i så fall være av eldre dato. Med bakgrunn i byggeår er det ikke fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del, og det er heller ikke registrert tegn på at dette skulle være etablert. Tilbygget har synlig fuktsperre rundt grunnmur utvendig. Terrenget rundt boligen er av naturtomt, samt gruset biloppstillingsplass. Takvann ledes til terreng.

- Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.
- Grunnmursplast på tilbygget har ingen klemlist. Plasten er noe slitt, ut fra det som er synlig.
- Fuktsikring av grunnmursplast på tilbygget har nådd en alder med usikker tetthet.
- Terrenget er delvis flatt eller har dårlig fall ut fra grunnmur. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.
- Det er delvis flatt, eller dårlig fall fra grunnmur. Takvannet ledes delvis til flatt terreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Fukten er ikke kritisk siden kjelleren ikke er innredet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Klemlist på grunnmursplast bør etableres for god tetthet mot muren.
- Det bør foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Det er stedvis sprekker og riss i grunnmur. Noe større sprekker i murer på tilbygg enn på opprinnelig del. Det vurderes ikke konstruksjonsmessig fare ved sprekke. Slike sprekker kan antyde bevegelser i grunnen.
- Det er også registrert noe avflassing/slitasje i puss i den opprinnelige delen av grunnmuren.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur. Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

- Vinduer med koblet glass er slitte i overflatene.
- Eldre vindu i 1. etasje har isolerglass som er mer enn 30 år gamle. Dette øker risikoen for punktering.
- Enkelte innerdører har større skjevheter mot karm.
- Omramminger på dører og vinduer mangler overflatebehandling.
- Flere vinduer mangler beslagløsning over vannbrett. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen over vinduene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Jevnlige vedlikehold av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Jevnlige kontroll av eldre isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
- Justering av skjeve innerdører anbefales.
- Det må påregnes overflatebehandling av omramminger utvendig.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med beslag over vinduene utvendig. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

Yttervegger

Oppsummering

- Luffing i nedkant av kledning mangler eller er begrenset.
- Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader. Det er påvist spredte råteskader/sprekker i bordkledningen. Skadene er i hovedsak i bunn av kledningsbord. Slike skader oppstår gjerne over tid ved manglende vedlikehold.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset luffing, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør luffing etableres/utbedres. Dårlig luffing av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

- Det er begrenset/dårlig ventilering av loftsetasjen.
- Det blir registrert fuktmerker ved gjennomføringer i taket i loftsetasjen, samt stedvis misfarging i treverk. Ikke registrert råte eller mugg ved befaringen.
- Det anbefales rekkverk rundt loftsluken, men dette vil også komme an på bruken av rommet.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

TGIU settes for møneloft over tilbygg, da dette ikke har adkomst og ikke kan inspiseres ved befaringen.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i konstruksjonen anbefales. Det bemerkes at det kan være behov for å etablere dampspærre opp mot loft, da dette kan mangle på grunn av alder. Manglende dampspærre og kan medføre at fukt går opp på loftet, og fører til kondensering. Luffing/ventilering av loftsetasjen bør forbedres.
- Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet av møneloft over tilbygg.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det er ikke etablert raftbeslag på opprinnelige delen. Dette kan medføre ekstra fuktbelastning på takfot/forkantbord.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Raftbeslag bør etableres på opprinnelig del.

Takkonstruksjon

Oppsummering

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.

-Det registreres tegn på noen skjevheter/ujevnheter over opprinnelig del. På grunn av at kontrollen er foretatt fra stige og bakkenivå, er det vanskelig kontrollere takflatene tilstrekkelig.

-Det er ikke etablert noen luftespalter inn til opprinnelig del.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere fluenetting i spalter oppunder gesims ved tilbygg.

-Konstruksjonen bør undersøkes nærmere med tanke på skjevheter. Det er ikke registrert tegn på svikt eller skader som følge av skjevhetene ved kontroll inne på loftet.

-Lifting av takkonstruksjonen på opprinnelig del bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.

-Det blir registrert svakheter og slitasje i metallplater.

-Tekkingen på opprinnelig del er av en alder hvor tettheten er usikker.

-Tekking over tilbygg er ikke ferdigstilt. Det er registrert utettheter mot beslag mot bunn av tekkingen, da pappen buler opp noe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Omlegging av opprinnelig tekking bør planlegges i årene som kommer.

-Det må ferdigstilles tekking over opprinnelig del. Nærmere undersøkelser med tanke på nødvendige utbedringer anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging.

TG 2 på grunn av kun omluftsvifte på kjøkken.

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.

Trapp: Trapp opp til 1. etasje

Oppsummering

-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk.
-Rekkverket er lavere enn 90 cm.
-Trappen oppleves å ha smale inntrekk, og kan oppleves ubehagelig å gå i.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
-Bygget er av en alder hvor det ikke var krav om 90 cm høyde på rekkverket. Forhøyning er ikke et krav, men for å lukke avviket må det være 90 cm over gulvet.
-Ut fra egne ønsker kan det vurderes tiltak på trapp med tanke på korte inntrekk.

Elektrisk

Oppsummering

-I kjeller er det registrert enkelte eldre stikk, brytere og ledninger. Disse har ingen dokumentasjon.
-Dokumentasjonen på det som ble utført i 2024 er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det kan være behov for en kontroll av anlegget i kjelleren, da dette er av eldre dato og kan ha usikker restlevetid/utførelse.
-Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereider

Oppsummering

Bereider er på 100 liter og er plassert i kjeller.

-Varmtvannsbereideren er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.
-Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereider.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det vurderes god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
-Det registreres litt manglende vedheft/luftbobler på belegget i dusjsonen. Dette er ikke omfattende, og det er ingen skader, men det er et avvik utover normalen.
-Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruksvann kan trenge inn og bak listene. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting.

TG 2 på grunn av vindu plassert i våtsone, uten tilstrekkelig sikring mot vann.

Anbefalte tiltak overflater

- Det kan forsøkes å lime ned luftbobler i belegget.
- På grunn av vindu i våtsone med materialer som ikke tåler vann, anbefales det å ta i bruk et dusjkabinett. Om ikke må det lages tilstrekkelig sikring/løsning mot bruksvann fra dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det mangler fugemasse i bunn av våtromsplater i overgang mot bunnlist i våtsone iht. krav i leggeanvisning. Avviket kan føre til at det trekker fukt oppunder platekanter over tid.
- Rundt rørføringer i gulv er det kun lagt silikon, uten krympet belegg rundt rørene. Silikonfugemasse er ikke godkjent som tett løsning over tid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sørg for å påføre tilstrekkelig silikon i overgang mellom bunnlist og våtromsplater i våtsone.
- Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett eller belegg som strammer godt rundt rørene.

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

Strekkmalltrapp:

- Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.
- Det er lavt rekkverk. Måles til ca. 84 cm.
- Det registreres riss/sprekkdannelse i pilarene. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.

Betongtrapp:

- Trappen har lav overhøyde mot overliggende trapp.
- Det er noen sprekker/riss i sideveggene, samt i platået nederst mot dør til kjeller. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.
- Det er ingen håndløpere i trappen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Strekkmalltrapp:

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Anbefales forhøyet, selv om dette ikke var kravet ved byggeåret.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.

Betongtrapp:

- Om mulig, bør overhøyden økes. Dette kan medføre tiltak på overliggende trapp.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Lovlighet

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

-Takhøyden i kjeller og på loft er under 2 meter.

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

-Brannslukkingsapparatene er mer enn 10 år gamle.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.7.2025

Rapportdato
11.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tom Bok (bosatt i Nederland)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Undersøkelse av taktekking, takkonstruksjon og pipe over tak er noe begrenset. Dette på grunn av det ikke vurderes forsvarlig å ta seg ut på taket uten forsvarlig sikringsutstyr.
- 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.
- Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Lekehuset på eiendommen er ikke oppmålt eller vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: Morkavegen 5, 7380 Ålen

Kommunenr:	5026	Gårdsnr:	121	Bruksnr:	15	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1949					
Boligtype:	Bolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført over 4 plan (kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft). Grunnmur er oppført i betong, naturstein og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er av tre og har liggende og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater og papp. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og det er støpt gulv i kjeller. Vinduer er med koblet glass og enkelt glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1974-1984	Det er 3 vinduer fra denne perioden.	Nei
2009	Utvendig vann- og avløpsrør og inntaksrør er fra 2009 iht. tidligere salgsoppgave.	Nei
2024	Kjøkkenet ble renoveret. Flesteparten av vinduene ble skiftet. Det er montert ny ytterdør. Kledningen ble overflatebehandlet, og det er satt på nye hjørnebord. Utskiftet større deler av elanlegget og montert varmpumper. Sistnevnte er utført av Ren Røros.	Nei
2024	Badet ble renoveret. Det er lagt nye vannrør og avløpsrør innvendig. Det er kun fremlagt dokumentasjon på arbeid vedrørende gulv utført av Malermester Jan Larsen AS og	Ja

rørleggerarbeid utført av Bergstaden VVS AS. Annet arbeid er utført av Ren Røros, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	155	155	0	0	0
Uthus	17	0	17	0	0
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	195	155	40	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	9	9	0	0	0
1. etasje	66	66	0	0	0
2. etasje	66	66	0	0	0
Loft	14	14	0	0	0
Totalt m²	155	155	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	46	9	37
Loft	53	14	39
Totalt m²	99	23	76

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	9	0	9		BRA-i: 4 boder, gang.
1. etasje	66	63	3	BRA-i: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken.	BRA-i: Bod, kott.
2. etasje	66	58	8	BRA-i: 5 soverom, gang.	BRA-i: Bod.
Loft	14	0	14		BRA-i: Uinnredet loft.
Totalt m²	155	121	34		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		BRA-e: Bod.
Totalt m²	18	0	18		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		BRA-e: 2 boder.
Totalt m²	23	0	23		

Kommentar til arealberegning

- Det er luker for adkomst til kjeller og loft. Hele boligen er derfor tatt med som BRA-i.
- Deler av gulvet i den ene kjellerboden er ikke utgravd. Arealet som ikke er utgravd er ikke tatt med i arealoppsettet.
- Deler av arealet i kjeller og på loft er ikke målbar pga. lav takhøyde/skråhimlinger. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
- Rombeskrivelser er iht. dagens bruk av boligen.

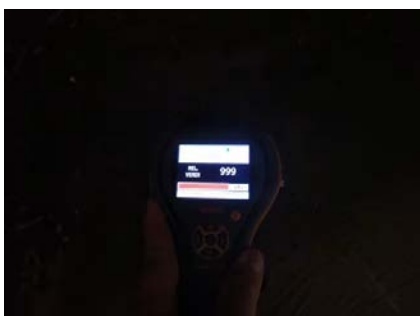
- Lekehuset på eiendommen er ikke oppmålt eller vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fukt i mur/kjellergulv.



Fukt i mur.



Fukt i mur/kjellergulv.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke kjent om det er noen drenering under bakken, men denne vil i så fall være av eldre dato. Med bakgrunn i byggeår er det ikke fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del, og det er heller ikke registrert tegn på at dette skulle være etablert. Tilbygget har synlig fuktsperre rundt grunnmur utvendig. Terreng rundt boligen er av naturtomt, samt gruset biloppstillingsplass. Takvann ledes til terreng.

- Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.
- Grunnmursplast på tilbygget har ingen klemlist. Plasten er noe slitt, ut fra det som er synlig.
- Fuktsikring av grunnmursplast på tilbygget har nådd en alder med usikker tetthet.
- Terreng er delvis flatt eller har dårlig fall ut fra grunnmur. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.
- Det er delvis flatt, eller dårlig fall fra grunnmur. Takvannet ledes delvis til flatt terreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Fukten er ikke kritisk siden kjelleren ikke er innredet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Klemlist på grunnmursplast bør etableres for god tetthet mot muren.
- Det bør foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekkdannelse.



Sprekkdannelse.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn

Grunnmur på opprinnelig del er oppført av betong/sparestein og naturstein. Det er støpte gulv på grunn i kjeller. Innvendig er kjellermurer på opprinnelig del delvis kledd med tresonittplater (isolasjon).
Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker og det er støpte gulv på grunn.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Type grunnmur i kjeller Betong, Gråsteinsmur, Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Det er stedvis sprekker og riss i grunnmur. Noe større sprekker i murer på tilbygg enn på opprinnelig del. Det vurderes ikke konstruksjonsmessig fare ved sprekke. Slike sprekker kan antyde bevegelser i grunnen.

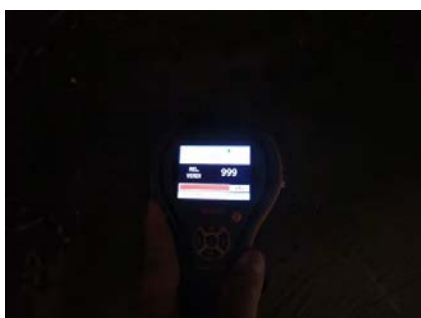
-Det er også registrert noe avflassing/slitasje i puss i den opprinnelige delen av grunnmuren.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur. Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling på muroverflate.

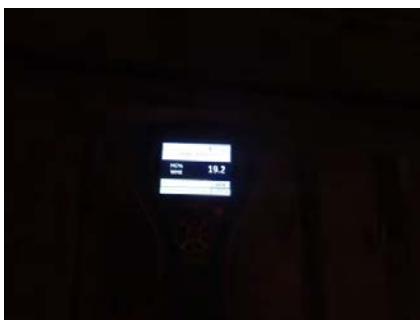
Type rom under terreng Grovkjeller

Boligen har en uinnredet grovkjeller. Gulv er støpte. Vegger har mur/betong og tresonittplater (isolasjon). Rommene er ventilert ved ventiler i grunnmur.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja



Saltutslag.



Fuktmåling ved skadet treverk. Økt risiko for muggvekst, og oppunder faregrensen for utvikling av råteskader.



Relativ luftfuktighet (RH)

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

-Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.

-Flere ventiler er midlertidig tettet på befaringsdagen. Dette vil bidra til å øke fuktnivået i etasjen. Det er høy relativ fuktighet i etasjen. Måling viser 70% RH ved 15 grader. Dette øker risikoen for muggvekst på overflater.

-I tidligere salgsoppgave er det nevnt at det er registrert muselort, som indikerer aktivitet fra skadedyr. Undertegnede registrerte ingen vesentlig muselort, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er stedvis råte i treverk i etasjen, særlig i stubbegulv. Usikkert omfang inn i etasjeskiller, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være utført noen utbedringer av skader i etasjeskiller. Usikkert omfang på dette, men det er blant annet lagt en H-bjelke innunder gulvet i den ene boden.

TG 3 på grunn av registrert råte i stubbloft i etasjeskiller.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er viktig med god utlufting i etasjer med slik fuktpåkjenning. Ventiler må frigjøres mot sommerhalvåret, da det er høy risiko for kondensering og påvist høyt fuktnivå i kjelleren.

-Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Det utelukkes ikke at det kan påløpe ekstrakostnader.

-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 kjelleren, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører: Generelt



Manglende beslag over vindu / manglende overflatebehandling.

Beskrivelse

-Kjelleretasjen har eldre malte vinduer med koblet glass. Loftet har eldre malte vinduer med enkelt glass.

-Vinduer i 1. etasje og i 2. etasje er malte og har 2-lags glass i eldre vindu og 3-lags i nye vindu. Vindu i bod i 2. etasje er et eldre malt/ubehandlet vindu med koblet glass.

-Det er en enkel plankedør som inngangsdør til kjeller.

-Innerdører i kjeller er av tre/plankedører.

-I 1. og 2. etasje er det malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det er 3 vinduer i stue fra 1974, 1982, og 1984. Disse har 2-lags glass.

-1 vindu i 2. etasje er med koblet glass, og er skiftet etter byggeår. Ukjent alder på dette.

-Flesteparten av vinduer i 1.- og 2. etasje er fra 2024 og har 3-lags glass.



Slitasje i eldre vindu.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Vinduer med koblet glass er slitte i overflatene.
- Eldre vindu i 1. etasje har isolerglass som er mer enn 30 år gamle. Dette øker risikoen for punktering.
- Enkelte innerdører har større skjevheter mot karm.
- Omramminger på dører og vinduer mangler overflatebehandling.
- Flere vinduer mangler beslagløsning over vannbrett. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen over vinduene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig vedlikehold av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Jevnlig kontroll av eldre isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
- Justering av skjeve innerdører anbefales.
- Det må påregnes overflatebehandling av omramminger utvendig.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med beslag over vinduene utvendig. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

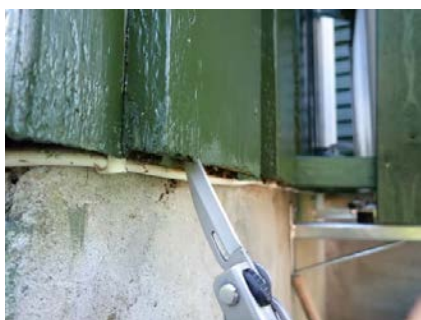
6.5 Vinduer og dører: Hovedinngangsdør

Beskrivelse	
-Hovedinngangsdør er en nyere malt dør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Ytterdøren er datert 2022 og ble montert i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold på ytterdøren.	

6.6 Yttervegger



Begrenset lufting oppunder kledning.



Tegn på noe råte i bunn av kledning.

Type fasade Stående kledning, Liggende kledning

Vegger er av trekonstruksjoner av ukjent utførelse. Opprinnelig del har liggende kledning, mens tilbygget har stående kledning.

-Opplyses i tidligere salgsoppgave at det er etterisolert i vegger med innblåst isolasjon. Usikkert om dette gjelder hele boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Tilbygget er antydnet i tidligere salgsoppgave å være oppført rundt 1960.
-I 2024 ble kledning overflatebehandlet, og det ble montert noen nye hjørnebord.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Lufting i nedkant av kledning mangler eller er begrenset.
-Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader. Det er påvist spredte råteskader/sprekker i bordkledningen. Skadene er i hovedsak i bunn av kledningsbord. Slike skader oppstår gjerne over tid ved manglende vedlikehold.

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 utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Skjolder i tak ved pipe.

Type loft Kaldtloft

Det er konstruksjon av enkle takstoler/sperrer av tre i opprinnelig del. Synlig taktro er av trepanel. Dette er synlig fra loftsetasjen. Adkomst til loftet via luke med stige i gang i 2. etasje. Loftet er i dag ikke oppvarmet eller isolert tilstrekkelig for å varmes opp.

Konstruksjon over tilbygg er opplyst å være skiftet for noen år tilbake i tidligere salgsoppgave. Det er en konstruksjon av tre med ukjent utførelse. Loft over tilbygg har ikke adkomst. Iht. tidligere salgsoppgave kan taket være uisolert. Møneloft over flat himling har ingen adkomst og konstruksjonen er kun vurdert ut fra synlige forhold innvendig.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

- Det er begrenset/dårlig ventilering av loftsetasjen.
- Det blir registrert fuktmerker ved gjennomføringer i taket i loftsetasjen, samt stedvis misfarging i treverk. Ikke registrert råte eller mugg ved befaringen.
- Det anbefales rekkverk rundt lofts lukken, men dette vil også komme an på bruken av rommet.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.
TGIU settes for møneloft over tilbygg, da dette ikke har adkomst og ikke kan inspiseres ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i konstruksjonen anbefales. Det bemerkes at det kan være behov for å etablere dampspærre opp mot loft, da dette kan mangle på grunn av alder. Manglende dampspærre og kan medføre at fukt går opp på loftet, og fører til kondensering. Lufting/ventilering av loftsetasjen bør forbedres.
- Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet av møneloft over tilbygg.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp er utført av lakkert metall. Det er ikke etablert raftbeslag på den opprinnelige delen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet renner og nedløp i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Det er ikke etablert raftbeslag på opprinnelige delen. Dette kan medføre ekstra fuktbelastning på takfot/forkantbord.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Raftbeslag bør etableres på opprinnelig del.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
<p>Det er konstruksjon av enkle takstoler/sperrer av tre i opprinnelig del. Synlig taktro er av trepanel. Dette er synlig fra loftsetasjen. Adkomst til loftet via luke med stige i gang i 2. etasje. Det er ikke tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.</p> <p>Konstruksjon over tilbygg er opplyst å være skiftet for noen år tilbake i tidligere salgsoppgave. Det er en konstruksjon av tre med ukjent utførelse. Det tyder på at det er laget lufting inn til konstruksjonen.</p> <p>-I tidligere salgsoppgave er det opplyst om utbedring av takkonstruksjonen over tilbygget etter skader. Omfanget er ikke kjent, men det er beskrevet at konstruksjonen ble skiftet.</p>	
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.</p> <p>-Det registreres tegn på noen skjevheter/ujevnheter over opprinnelig del. På grunn av at kontrollen er foretatt fra stige og bakkenivå, er det vanskelig kontrollere takflatene tilstrekkelig.</p> <p>-Det er ikke etablert noen luftespalter inn til opprinnelig del.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det anbefales å etablere fluenetting i spalter oppunder gesims ved tilbygg.</p> <p>-Konstruksjonen bør undersøkes nærmere med tanke på skjevheter. Det er ikke registrert tegn på svikt eller skader som følge av skjevhetene ved kontroll inne på loftet.</p> <p>-Lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

6.10 Taktekking



Utettheter ved takfot på tilbygg.

Type tekking	Papp, Metallplater
Det er tekking av metallplater på opprinnelig del. Det kan være et pappbelegg som undertak. Taket på tilbygget er tekket med pappundertak og lekter, uten overliggende tekking.	
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Metallplatene er lagt etter byggeår, men dato er ikke kjent. Tekkingen er av eldre årgang. -Det er pappundertak av nyere dato på tilbygget. Ikke kjent dato.	
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

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.

- Det blir registrert svakheter og slitasje i metallplater.
- Tekkingen på opprinnelig del er av en alder hvor tettheten er usikker.
- Tekking over tilbygg er ikke ferdigstilt. Det er registrert utettheter mot beslag mot bunn av tekkingen, da pappen buler opp noe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Omlegging av opprinnelig tekking bør planlegges i årene som kommer.
- Det må ferdigstilles tekking over opprinnelig del. Nærmere undersøkelser med tanke på nødvendige utbedringer anbefales.

6.11 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 mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er etablert en takstige i jern/stål. Takstigen er en stige med bøyle over mønet uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av at takstige ikke er festet.
TG 2 settes for manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Takstigen må festes i topp og bunn. Kostnadsestimater er satt for dette.
-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav ved byggeår.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje



Påvist råte i treverk.



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeavvik på 30 mm.

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Usikkert om det er støpt gulv under fylling med jord i kjeller. Etasjeskillet er av trebjelkelag.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at etasjeskiller over den ene boden i kjeller ble utbedret etter skader for noen år tilbake. Det er satt opp en H-bjelke for bæring av gulvet her.

Kjellergulv og loftsgulv er ikke vurdert med tanke på eventuelle skjevheter, da etasjene brukes til boder/lagring. Det opplyses også om utbedring av gulvet i boden. Omfanget er ukjent.

Måling i 1. etasje:

-Det ble målt med laser i stue og gang. I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I gang er det målt lokalt avvik innenfor 2 meters avstand på ca. 11 mm.

Måling i 2. etasje:

-Det ble målt med laser i gang og 1 soverom. I gang er det målt lokalt avvik innenfor 2 meters avstand på ca. 11 mm. I soverommet er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

-Det registreres råte og forhøyet fuktnivå i stubbegulv og enkelte bjelker fra kjeller.

-Gulvet er delvis etablert ut over tykke kjellermurer, og dermed er kontrollen noe begrenset. Det vil komme fukt opp av grunn under her, og det er risiko for skader.

-Totale avvik over rommenes lengde (stikkprøver): I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I det ene soverommet i 2. etasje er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm.

-Lokale avvik innenfor 2 meters avstand (stikkprøver): I gang i 1. etasje og gang i 2. etasje er største lokale avvik målt til ca. 11 mm.

-Gulvene i boligen har enkelte merkbare skjevheter.

TG 3 på grunn av påvist råte i stubbegulv, samt at det er påvist høydeforskjell over 30 mm i etasjeskiller.

TG 2 settes for totale avvik i rom på mellom 15-30 mm lokale/merkable skjevheter, samt risiko for skader ved gulv etablert over de tykke murene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Se eventuelle kostnader i sammenheng med forhold nevnt i "Rom under terreng".

-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 gulv en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Beksot på pipemur.



Sprekk i teglstein.

Type pipe	Tegl
-----------	------

Det er 2 teglpiper i boligen. Sotluke er plassert i kjeller. Den ene pipa har ikke tilkoblet ildsted.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det er en vedovn i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
--------------------------------------	-----------

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-3

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket for kontroll av pipe over tak. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere pipa uten sikkerhetsutstyr.

- Det er påvist rennermerker fra den ene sotluka.
- Det er registrert noen sprukede steiner og fuger i den ene pipa i kjeller.
- Pipene er tildekt utover det som er tillatt. Det skal være 4 synlige sider på teglpiper.
- Det er en del beksot på den ene pipa på loftet. Den andre pipa er tildekt av isolasjon og ikke nærmere kontrollert på loft.

TG 3 på grunn av tildekt pipe.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere pipehatt for å hindre inndriv i pipe, og påfølgende avrenning fra luke.
- Sprekker i pipe bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig på 4 sider. Eventuelt kan det vurderes rehabilitering, som kan være hensiktsmessig på grunn av alder. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. Kostnadsestimater er satt for tilgjengeliggjøring av pipevanger. En rehabilitering vil ha kostnad på mellom 10 000 - 50 000.
- Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan være ev del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden.

Utbedringskostnader
Under 10 000

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 2024 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfiltervifte over kokesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging.	
TG 2 på grunn av kun omluftsvifte på kjøkken.	
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.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
-Det foreligger ingen tegninger. Sannsynligvis på grunn av alder. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ferdigattest foreligger ikke. Det var ikke vanlig med ferdigattest ved oppføring av bygget, og det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Takhøyden i kjeller og på loft er under 2 meter.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

-Det er montert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

-Brannslukkingsapparatene er mer enn 10 år gamle.

6.16 Trapp: Trapp opp til 1. etasje



Beskrivelse

Malt lukket tretrapp med belegg på trinn. Rekkverk er av malt tre, og det er håndløper på begge sider.

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? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk.
-Rekkverket er lavere enn 90 cm.
-Trappen oppleves å ha smale inntrinn, og kan oppleves ubehagelig å gå i.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
-Bygget er av en alder hvor det ikke var krav om 90 cm høyde på rekkverket. Forhøyning er ikke et krav, men for å lukke avviket må det være 90 cm over gulvet.
-Ut fra egne ønsker kan det vurderes tiltak på trapp med tanke på korte inntrinn.

6.17 Trapp: Kjellertrapp



Beskrivelse	
Det er en bratt kjellertrapp av malt tre med åpne trinn. Adkomst til trappen via luke i gulv i kott i 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
<p>-Det er ikke etablert hverken rekkverk eller håndløper i trappen.</p> <p>-Åpninger mellom trinn er over 10 cm.</p> <p>TG 3 på grunn av manglende rekkverk.</p> <p>TG 2 settes for manglende håndløper og stor avstand mellom trinn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.</p> <p>-Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr. Bruken av kjelleren vil også være avgjørende.</p> <p>-Håndløper anbefales på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er synlige avløpsrør av plast. Privat avløp ut til septiktank.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>-I tidligere salgsoppgave er utvendige rør opplyst å være lagt i 2009. Det blir registrert datostempling 2007 på rørene.</p> <p>-Innvendig ble alt av avløpsrør skiftet i 2024. Utført av Bergstaden VVS AS.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>-Det er ikke lufting over tak, men det er tilfredsstillende lufting ut fra septiktanken.</p> <p>-Ikke registrert unormale forhold.</p>	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Innvendige vannrør er av kobber og rør i rør. Det er åpen rørfordeling for rør i rør i bod i kjeller. Stoppekran er plassert i bod i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-I tidligere salgsoppgave er utvendige rør opplyst å være lagt i 2009. -Innvendig ble alt av vannrør skiftet i 2024. Utført av Bergstaden VVS AS.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
-Ved befaringen er det en del luft i anlegget, men dette skal normalt sett jevne seg ut ved jevnlig bruk. Ikke registrert andre unormale forhold. -Det må påregnes oppvarming i kjelleren.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje. Anlegget er lagt åpent.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Mesteparten av anlegget ble skiftet i 2024. Opplyst utført av Ren Røros AS. Dokumentasjonen er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma. Omfang av utført arbeid er ikke vurdert på grunn av at dokumentasjon ikke er gjennomgått.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>-I kjeller er det registrert enkelte eldre stikk, brytere og ledninger. Disse har ingen dokumentasjon.</p> <p>-Dokumentasjonen på det som ble utført i 2024 er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det kan være behov for en kontroll av anlegget i kjelleren, da dette er av eldre dato og kan ha usikker restlevetid/utførelse.</p> <p>-Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.</p>	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er varmpumpe i stue i 1. etasje, og i gang i 2. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpene er opplyst montert nye i 2024 av Ren Røros.	
Når var siste service på anlegget?	
-Ikke relevant. Service anbefales annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Tilstandsgrad er basert på opplysninger gitt av selger.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er på 100 liter og er plassert i kjeller.	
-Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.	
-Berederen 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 tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er ventiler i vegger og i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	



Mangler fuge i overgangen.



Ikke tilstrekkelig krymping av belegg.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Sluk, tettesjikt/overflater på vegg og gulv og utstyr er fra 2024 ifølge selger. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på gulv og rør/sanitærutstyr, henholdsvis fra Malermester Jan Larsen AS og Bergstaden VVS AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? 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? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det vurderes god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.

-Det registreres litt manglende vedheft/luftbobler på belegget i dusjsonen. Dette er ikke omfattende, og det er ingen skader, men det er et avvik utover normalen.

-Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruksvann kan trenge inn og bak listene. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting.

TG 2 på grunn av vindu plassert i våtsone, uten tilstrekkelig sikring mot vann.

Anbefalte tiltak overflater

-Det kan forsøkes å lime ned luftbobler i belegget.

-På grunn av vindu i våtsone med materialer som ikke tåler vann, anbefales det å ta i bruk et dusjkabinett. Om ikke må det lages tilstrekkelig sikring/løsning mot bruksvann fra dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Det mangler fugemasse i bunn av våtromsplater i overgang mot bunnlist i våtsonen iht. krav i leggeanvisning. Avviket kan føre til at det trekker fukt oppunder platekanter over tid.
-Rundt rørføringer i gulv er det kun lagt silikon, uten krympet belegget rundt rørene. Silikonfugemasse er ikke godkjent som tett løsning over tid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sørg for å påføre tilstrekkelig silikon i overgang mellom bunnlist og våtromsplater i våtsoner.
-Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett eller belegget som strammer godt rundt rørene.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjnise med glassvegg, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft gjennom spalventil i vindu forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Sørg for å holde ventil i vindu åpen ved bruk av vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er kun fremlagt dokumentasjon på arbeid på gulv av Malermester Jan Larsen AS, samt på rørleggerarbeid utført av Bergstaden VVS AS.

6.25 Øvrig: Utvendig trapp



Rekkverkshøyde, strekkmetalltrapp.



Åpninger i rekkverk, strekkmetalltrapp.



Sprekk i pilar.

Beskrivelse

Det er strekkmetalltrapp med repos utenfor inngangsdøren. Konstruksjonen er plassert over pilarer av lettklinkerblokker. Rekkverk er av jern, og det er håndløper på begge sider.

Det er trapp av betong ned til kjeller utvendig. Det er sidevegger av pussede lettklinkerblokker.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Strekkmetalltrapp:

- Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.
- Det er lavt rekkverk. Måles til ca. 84 cm.
- Det registreres riss/sprekkdannelse i pilarene. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.

Betongtrapp:

- Trappen har lav overhøyde mot overliggende trapp.
- Det er noen sprekker/riss i sideveggene, samt i platået nederst mot dør til kjeller. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.
- Det er ingen håndløpere i trappen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Strekkmetalltrapp:

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Anbefales forhøyet, selv om dette ikke var kravet ved byggeåret.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.

Betongtrapp:

- Om mulig, bør overhøyden økes. Dette kan medføre tiltak på overliggende trapp.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.



Oversikt, betongtrapp.

6.26 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

-Bygget har noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

-Bygget har noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<input type="text"/>	Oppdragsnr.	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	<input type="text"/>		
Når kjøpte du boligen?	<input type="text" value="30-8-2023"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="text" value="___ År ___ Mnd"/>
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	<input type="text" value="Gjensidige"/>	Polise/avtalenr.	<input type="text" value="93019498"/>
Selger 1 Fornavn	<input type="text" value="Tom"/>	Etternavn	<input type="text" value="Bok"/>
Selger 2 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse *faltrenner og avløp er helt nye*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *av husets eier*
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse *ny kabling og 2 nye varmpumper*
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Ren Pipers : Erwin Brouwer*
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse *Ren Pipers*
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklærings skjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 18-6-2025

Sted Raras

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnløst som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Eiendomskart for eiendom 5026 - 121/15//



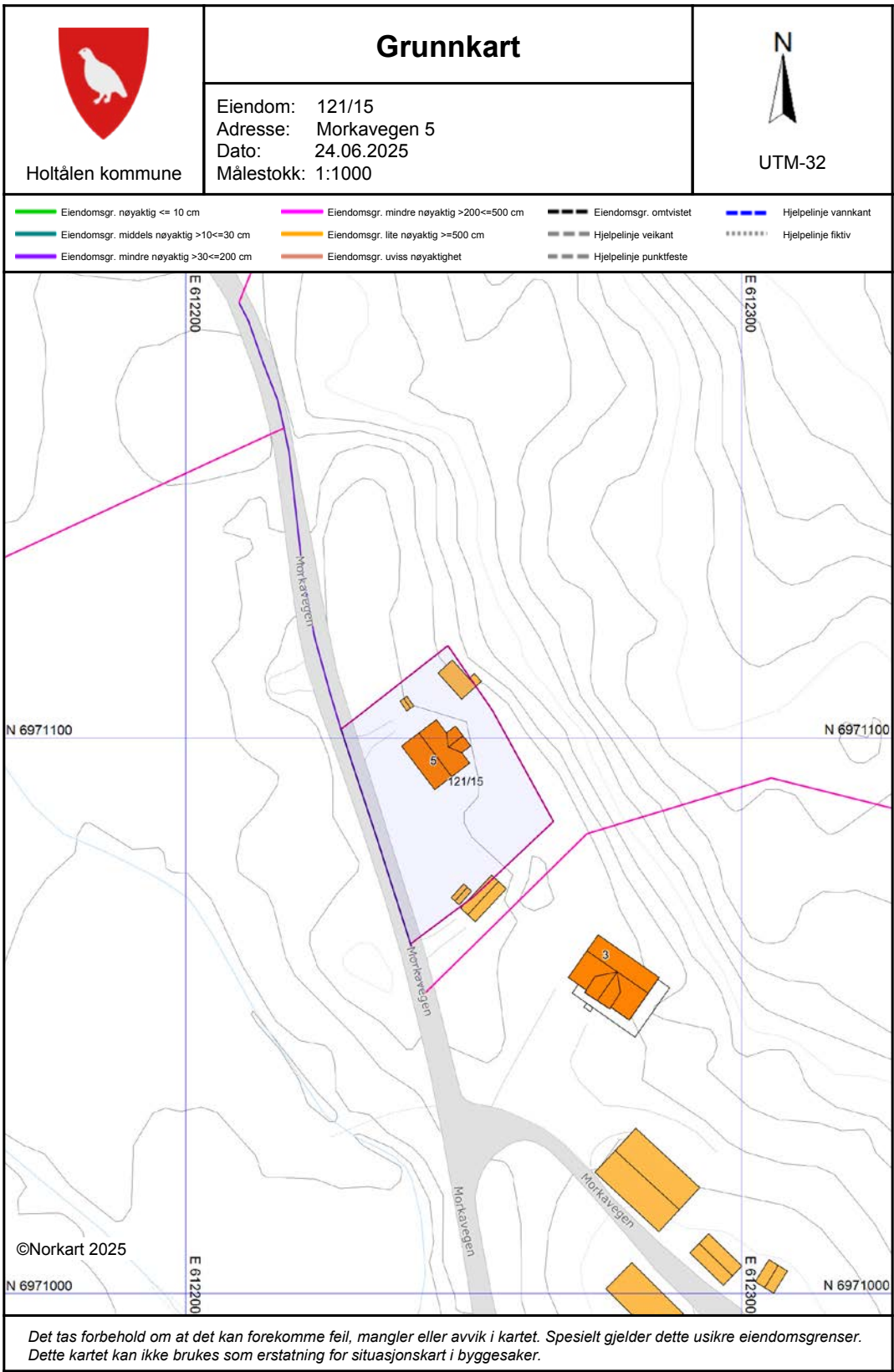
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$ | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

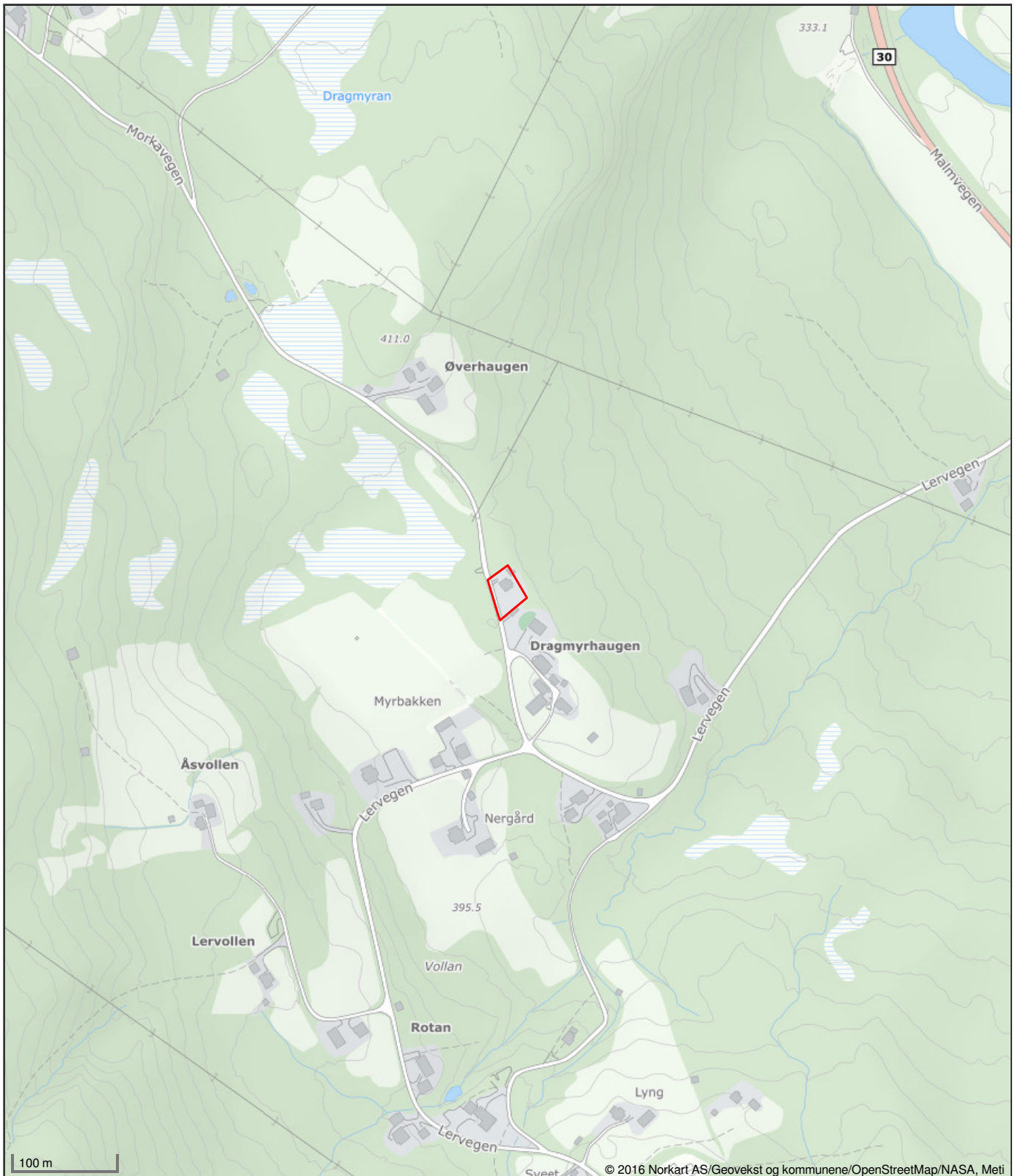
Areal	1 113,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6971094,89	Øst	612250,35

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6971103,75	612230,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,53	
2	6971116,67	612247,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,92	
3	6971104,98	612255,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,18	
4	6971084,99	612266,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,80	
5	6971071,39	612251,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,81	
6	6971068,73	612248,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,48	
7	6971062,94	612240,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,65	
8	6971101,61	612227,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	40,65	





Oversiktskart for eiendom 5026 - 121/15//



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



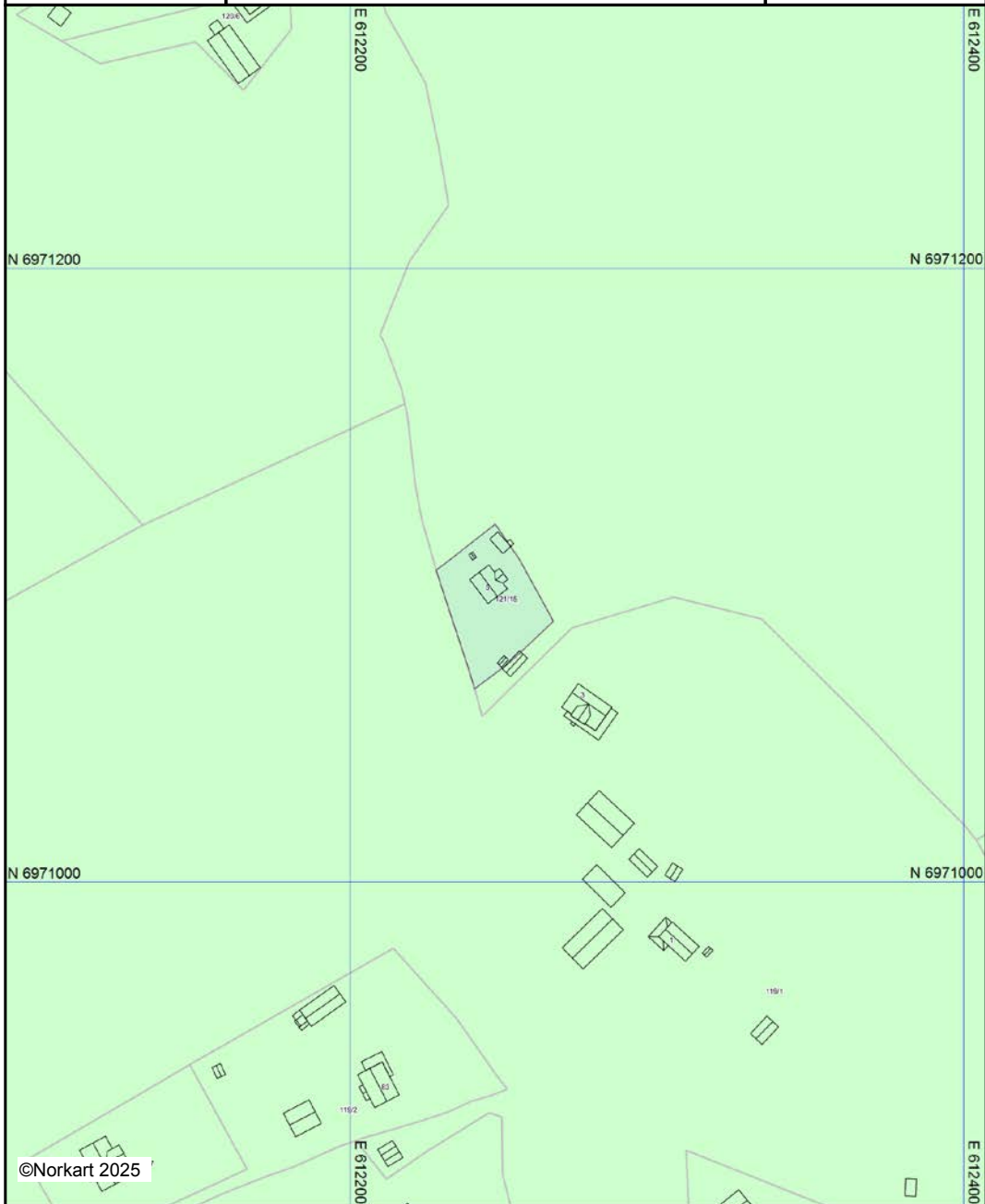
Holtålen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 121/15
Adresse: Morkavegen 5
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

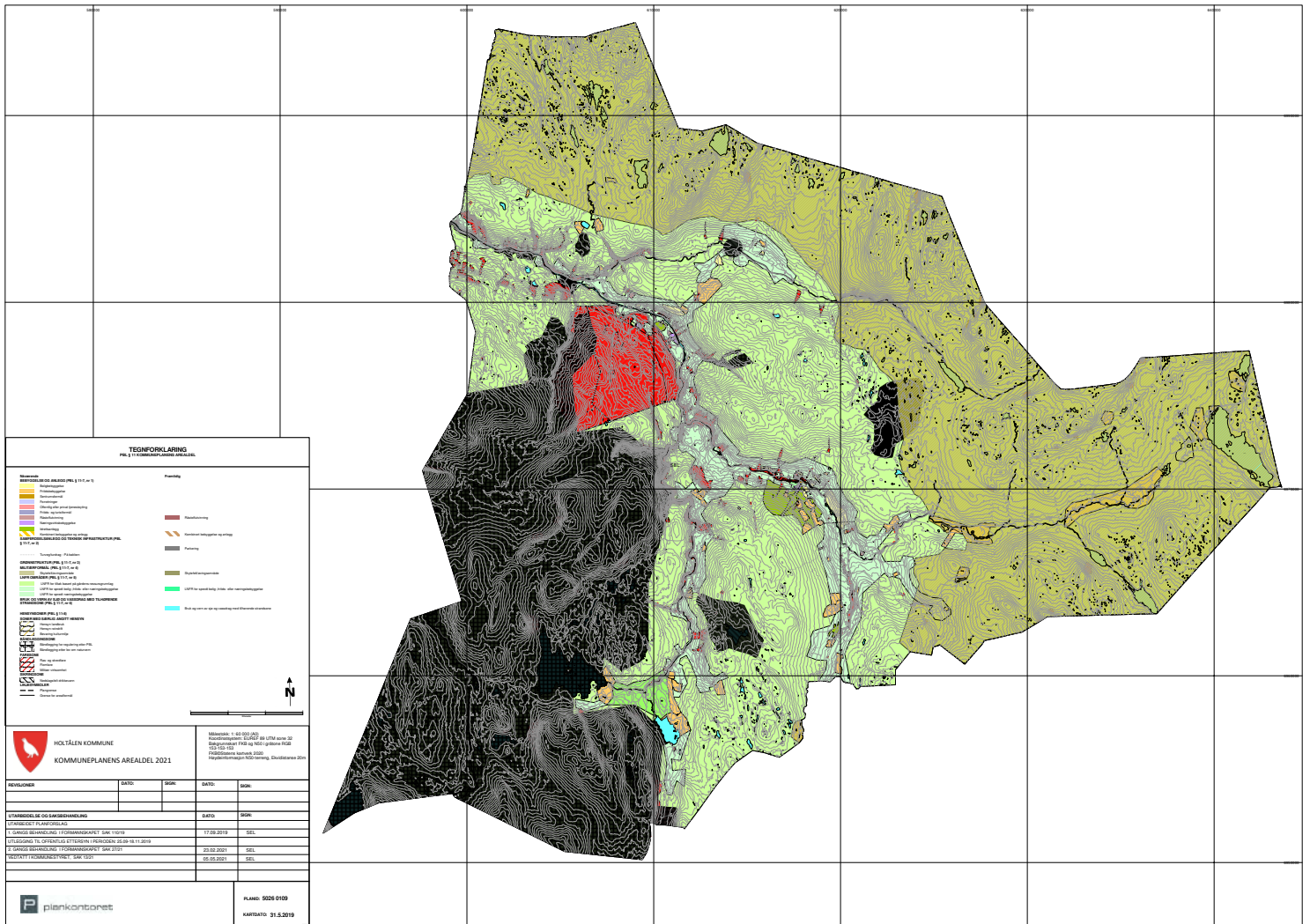
 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde



TEGNETFORKLARING
FIG. 11 KOMMUNPLANENS AREALDEL

- AREALDEL**
- AREALDEL 1: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 2: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 3: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 4: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 5: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 6: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 7: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 8: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 9: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 10: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 11: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 12: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 13: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 14: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 15: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 16: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 17: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 18: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 19: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 20: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 21: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 22: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 23: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 24: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 25: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 26: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 27: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 28: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 29: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 30: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 31: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 32: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 33: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 34: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 35: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 36: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 37: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 38: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 39: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 40: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 41: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 42: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 43: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 44: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 45: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 46: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 47: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 48: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 49: 1:100 000 (1:100 000)
 - AREALDEL 50: 1:100 000 (1:100 000)

HOLTÅLEN KOMMUNE
KOMMUNPLANENS AREALDEL 2021

REVISJONER	DATE	AV	DATE	AV

plankontoret
PLANID: 5026 0100
KARTDATO: 31.5.2019

HOLTÅLEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2021-2033

Bestemmelser og retningslinjer



Planid: 5026-KP2021
Førstegangs behandling 17.09.2019.
Høring og offentlig ettersyn i perioden 25.09.2019 – 18.11.2019
Andregangs behandling 23.02.2021
Stadfestet: 05.05.2021
Vedtatt mindre endring: 27.02.2024

Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
1.1 Forholdet til eksisterende planer	4
1.2 Krav om reguleringsplan.....	4
1.3 Utbyggingsavtaler	5
1.4 Krav om nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur.....	5
1.4.1 Vannforsyning og avløp	5
1.5 Rekkefølgekrav	5
1.6 Byggegrenser	5
1.7 Parkering	6
1.8 Krav til miljøkvalitet.....	6
2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	7
2.1 Bebyggelse og anlegg.....	7
2.1.1 Boligbebyggelse	7
2.1.2 Fritidsbebyggelse.....	7
2.1.3 Råstoffutvinning.....	8
2.1.4 Næringsbebyggelse.....	8
2.1.5 Idrettsanlegg	9
2.2 Grønnstruktur	9
2.2.1 Kombinerte grønnstrukturformål.....	9
2.3 Forsvaret.....	9
2.3.1 Skytefelt/øvingsområde.....	9
2.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNF(R)-områder).....	9
2.4.1 LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	10
2.4.2 LNF, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.....	13
2.4.3 LNFsp – områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	15
2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	16
3. HENSYNSSONER	17
3.1 Faresoner	17
3.1.1 Ras- og skredfare (§ 11-8 a).....	17
3.1.2 Flomfare	17
3.1.3 Militær virksomhet (§ 11-8 a)	17
3.2 Sikringsområder	18
3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 a)	18
3.2.2 Område for grunnvannsforsyning.....	18
3.3 Hensynssoner.....	18
3.3.1 Hensyn landbruk (§ 11-8 c).....	18
3.3.2 Hensyn reindrift (§ 11-8 c).....	18

3.3.3 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c).....	19
3.4 Båndlagte områder	19
3.4.1 Båndlegging etter naturmangfoldloven (tidligere lov om naturvern) (§ 11-8 d).....	19
3.4.2 Båndlegging for regulering etter pbl	19

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

(PBL § 11-9 nr. 1). Bestemmelser er vist i grønne bokser og retningslinjene er vist i kursiv tekst.

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2019 opphever og erstatter bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2011-2023.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte disposisjonsplaner/reguleringsplaner ved motstrid.

Unntak: Følgende reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:

Plannavn	PlanID	Påskrift i kartet
Åsset hytteområde	5026-0088	F24
Grøtådal hytteområde	5026-0056	F29
Lautåa hytteområde	5026-0092	F30
Ålen hyttegrend felt A og B	5026-0069	F34
Nesvold hyttegrend	5026-0099	F38
Borren-Litjfellet hytteområde	5026-0108	F25
Fjellheim hyttegrend	5026-0091	F10
Novola hyttegrend	5026-0071	F36
Målåsetra hyttefelt	5026-0061	F14
Råen hyttefelt	5026-0084	F22
Motorsportsenteret	5026-0101	

1.2 Krav om reguleringsplan

(PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje.

Unntatt fra plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 a, b, c, og e, og § 20-5 på allerede utbygde bolig- og fritidseiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist med formål nåværende boligbebyggelse krever ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett, fare, støy, miljø og øvrige bestemmelser ivaretas. Bebyggelsen må benytte seg av eksisterende tekniske infrastruktur (vei, vann og avløp).

I LNF og LNF(R)-områder der spredt utbygging kan tillates, er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje, der det oppføres en gruppebebyggelse med 4 eller flere boliger eller fritidsboliger.

Ved fortetting skal ny bebyggelse innpasses bestående struktur og underordnes bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnyttning. Ny bebyggelse skal benytte eksisterende infrastruktur.

Ved all saksbehandling som angår arealbruk, skal hensynet til kulturminner og kulturmiljø ivaretas ved å benytte data fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Kulturminner fra før reformasjonen (1537) er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder en sikringsson på 5 meter regnet fra kulturminnets ytterkant.

Klima og energi

Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes i alle saker og være tema ved oppstart og gjennomføring av alt planarbeid.

Folkehelse

Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges. I de tilfeller det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3 Utbyggingsavtaler

(PBL § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur.

1.4 Krav om nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

(PBL § 11-9 nr. 3)

1.4.1 Vannforsyning og avløp

Ved regulering av ny utbygging kreves plan for håndtering av vann, avløp og overvann hvor det framgår hvordan vannforsyning, sanitært avløp og overvann skal løses. Ved krav om overvannshåndtering skal gjeldende klimapåslag (fra NVE) legges til grunn. Plan for vann- og avløpsløsninger skal være utarbeides før sluttbehandling av reguleringsplan.

Kommunens Dokument Avløpshåndtering skal legges til grunn ved utbygging.

1.5 Rekkefølgekrav

(PBL § 11-9 nr. 4)

Tekniske anlegg og viktige samfunnsmessige forhold som vann- og avløp, energiforsyning, vei og atkomst skal være etablert før det blir gitt brukstillatelse.

1.6 Byggegrenser

(PBL § 11-9 nr. 5)

Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø eller vedlikehold av veien innenfor en avstand av minimum 2 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

Tiltak skal ikke plasseres slik at sikten i veikryss blir redusert.

Byggegrenser for fylkesvei utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen under:

Fylkesveg	Byggegrense
FV30	50 meter
Øvrige fylkesveger	15 meter

1.7 Parkering

(PBL § 11-9 nr. 5)

Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Følgende norm legges til grunn:

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet	2	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m ² BRA	Min 1	Min 1
Forretning	100 m ² BRA	Min 2	Min 1
Industri og lager	100 m ² BRA	Min 0,3	

Ved fellesløsninger skal behovet for antall parkeringsplasser vurderes særskilt.

For publikumsrettede virksomheter skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha 7 lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

1.8 Krav til miljøkvalitet

(PBL § 11-9 nr. 6)

Overvann, herunder dreivann, skal i størst mulig grad infiltreres, fordrøyes eller på annen måte håndteres lokalt for å unngå skader i området. I boligfelt skal overvann føres bort i egen overvannsledning til egnet sted. Overvann skal ikke føres inn på avløps- /spillvannsledning.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner eller prosjektering av byggeprosjekt skal håndtering av overvann beskrives og omtales særskilt. Tilstrekkelig areal for lokal overvannshåndtering må sikres.

Lukking av bekker, samt oppfylling og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal ikke tillates.

Dersom reguleringsplan berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes. Ved sanering og nyanlegg for overvann bør det dimensjoneres med sikkerhetsmargin i forhold til klimaendringer.

Overvannstiltak bør planlegges som bruks- og opplevelselementer i utearealer.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

2.1.1 Boligbebyggelse

Nåværende

Maks %-BYA = 30%.

I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på bebygd tomt på inntil 20 % av boligens BRA jf. pbl § 11-9, pkt. 5. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for omgivelsene, og forutsettes å være av midlertidig og/eller småskala karakter. Parkering og atkomst må ivaretas på tilfredsstillende måte.

2.1.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende

- Maks BRA er 150 m²
- Anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m²
- Tomta tillates bebygd med maksimalt 3 bygg
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan

For områdene F1 og F21 gjelder følgende:

Maks BRA er 120 m²

For områdene F6, F7, F11, F12, F13, F28, F31, F32, F33, F37 og F40 gjelder følgende:

Maks BRA er 250 m²

For området F15 (Håen/Grønnlivollen) gjelder følgende:

Maks BRA er 150 m². Ev anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m².

Det skal ikke etableres nye enheter utover det som ligger i reguleringsplan eller disposisjonsplan.

Mønehøgde maksimalt 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det forutsettes minst mulig planering.

Takvinkel skal være mellom 22 og 27 grader

For området F17 og F19 gjelder følgende:

Maks BRA er 120 m²

Det skal ikke etableres nye hytter innenfor disse områdene.

Retningslinjer for gjerding

Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet, dette skal avklares i forbindelse med reguleringsplanen. På statsallmenning gjelder, i tillegg til kommunale regler, egne retningslinjer for oppføring av gjerder rundt fritidshytter.

Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig

En midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig vil utløse krav om søknad etter pbl § 20-1 bokstav d. I tillegg vil det i de fleste tilfellene kreve dispensasjon fra pbl § 19-2 og 3 fra arealformålet.

For at kommunen skal kunne vurdere å gi dispensasjon skal følgende minimumskrav være ivaretatt:

- Søknaden skal være utarbeidet av foretak som oppfyller krav til ansvarsrett for søknad, prosjektering og utførelse. Ev selvbygger med relevant kompetanse kan også godkjennes til dette.
- Fritidsboligen skal ha, eller kunne oppnå tilfredsstillende/godkjent vann- og avløpsløsninger.
- Adkomsten skal være vinterbrøytet.
- Med søknad må det vedlegges en vurdering av bygningens egnethet og tilstand for å kunne oppnå dagens krav til bolig. Ev dispensasjon fra tekniske krav i henhold til pbl, Tek 17 skal konkretiseres og synliggjøres i søknaden.
- I dispensasjonen må det legges vekt på hensynet til å kunne utøve kommunale tjenester som blant annet helse-/omsorgstjenester og skoleskys.
- Bruksendring kan gis midlertidig til nåværende eier av fritidsboligen. Eier må melde flytting til eiendommen som er bruksendret. Bruksendringen opphører ved eierskifte, eiers død eller etter ønske fra eieren.
- Byggesaksgebyrer og dispensasjonsbehandling faktureres etter gjeldende gebyrregulativ.
- Når bruksendringen er innvilget faktureres kommunale avgifter etter kommunens regulativ for boliger.

2.1.3 Råstoffutvinning

Nåværende

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes. Dette gjelder for massetak der den totale uttaksmengden blir mer enn 10 000 m³. Reguleringsplanen skal fastsette overflateareal som kan tillates utnyttet. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt. For uttak under 10 000 m³ er det ikke nødvendig med reguleringsplan, men det skal ved søknaden vedlegges plan for uttak tilbakeføring og terrengbehandling.

Hessjøfeltet ligger innenfor Forollhogna nasjonalpark. En eventuell prøveboring og drift vil reguleres av vernebestemmelsene. I Hessjøfeltet kan drift ikke settes i gang før det foreligger reguleringsplan.

2.1.4 Næringsbebyggelse

Nåværende

Minimum %-BYA = 60 %
Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

2.1.5 Idrettsanlegg

Nåværende

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan etter søknad tillates med hjemmel i kommuneplanen.

2.2 Grønnstruktur

(PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

2.2.1 Kombinerte grønnstrukturformål

Nåværende

Areal tilknyttet Hov skole:

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier. Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

2.3 Forsvaret

(PBL § 11-7 nr. 4 og § 11-11)

2.3.1 Skytefelt/øvingsområde

Nåværende

Det kan tillates utvidet/endret bruk av Haldalen kurs- og øvingscenter med tilhørende anlegg.

2.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNF(R)-områder)

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

LNF(R)-områdene er i planbestemmelsene og plankartet delt inn i tre kategorier:

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift - forkortet LNFR
- Landbruks-, natur og friluftsområder - forkortet LNF
- Landbruks-, natur og friluftsområder hvor det tillates spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse - forkortet LNFsp

2.4.1 LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Nåværende

I LNFR-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for reindrift. For landbruk vil det i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæring jf. veileder H-2401 Garden som ressurs. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære kan tillates oppført med bruksareal inntil 30 m². Gesimshøyden skal ikke være over 2,5 m og mønehøyden inntil 3,5 m. Maksimal fundament høyde 0,5 m. Saltakets hellningsvinkel skal være mellom 15 og 25 grader. På statsallmenning gjelder, i tillegg til kommunale regler, egne retningslinjer for oppføring Av tilsyn/gjeterbuer.

Møneretningen skal følge terrengkoten. Behovet for slike husværer skal dokumenteres. Bebyggelsen skal ikke lokaliseres til snaufjell eller andre visuelt utsatte steder. Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

Tilrettelegging for friluftsliv

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor alle LNF(R)- formål med underformål. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen kan bli utført.

For området R16 (sommerboliger reindrift) gjelder følgende:

Maks BRA 150 m²

Begrepet boligtomt er i denne sammenheng et punktbeste i samsvar med *Reindriftsloven*.

Innenfor hvert tomt tillates:

- 1 sommerbolig
- 1 uthus, maksimal grunnflate 35 m²
- 1 anneks, maksimal grunnflate 35 m²

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Høyden på grunnmur/pilarer må ikke overstige 0,6 m, og gesimshøyden må ikke være over 3 m.

Før utbygging tar til skal utbyggeren rekvirere kartforretning. Kommunen foretar innmåling og endelig boligplassering. Ingen støpe- eller byggearbeider må igangsettes før dette er utført.

Sommerparkering skal løses på hver enkelt tomt. Det er ikke vinterbrøytet atkomst til området.

Tilrettelegging for friluftsliv

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor alle LNFsp-formål med underformål. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen blir utført.

Det er ikke vinterbrøytet vei til R16. Sommerparkering løses på hver enkelt tomt.

Begrepet tomt brukt under R16 viser til punktbeste i samsvar med reindriftsloven.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Holtålen kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

R1 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

- Ved fradeling av tomter til fritidsformål i LNFR – området eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 1000 m².
- Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.
- Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven § 7 jf. §§ 8-12.
- Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom og skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.
- Tiltakene skal undersøkes i forhold til kulturminneloven § 9.
- Ved brann/naturskade tillates det å sette opp tilsvarende bygg med samme formål.

R2 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF

For eksisterende boligeiendommer innenfor LNF-områder skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA = 25%, men totalt bebygde areal skal ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

R3 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygde areal til boligformål i LNF

Bebygde tomter kan være gårdstun eller kårbolig gårdsbruk. Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).

R4 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygde areal til boligformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal minimum følgende kriteriene vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene (flom) langs vassdrag.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta skal ha tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i henhold til VA-norm samt lokal forskrift for utslipp av avløpsvann som ikke overstiger 50 personekvivalenter (pe).
- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

R5 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNFR

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **R1**:

- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.

- Bygningen bør ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m² – BYA bør ikke overstige 150 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 30 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.
- Terrasser skal ikke bygges mer enn 1 m over terreng på høyeste punkt.

R6 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNFR

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

R7 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde fritidseiendommer i LNFR

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for fritidsbolig.
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med VA-norm.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R5 legges til grunn.

R8 Retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på setervoller som benyttes som fritidsbebyggelse

Generelt er det viktig å opprettholde bygningenes opprinnelig særpreg og bevaring av setervollen som en del av kulturmiljøet. Gjenoppbygging av eldre seterhus og annen bebyggelse på setervoller er i utgangspunktet tillatt så lenge den eksisterende bygningsmassen er i en slik stand at den kan restaureres. Reparasjoner, vedlikehold og utvidelser kan tillates så langt Seterhusets totale bruksareal skal ikke overstige 120 m² BRA.

Hvis seterhuset er i svært dårlig stand, og bygningen ikke har bevaringsverdi i henhold til Byggesaksforskriftens §19-3, kan rivning og gjenoppbygging vurderes tillat.

2.4.2 LNF, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Nåværende

I LNF-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæring jf. veileder H-2401 Garden som ressurs. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære

Tilsyns-/gjeterbu og skogshusvære kan tillates oppført med bruksareal inntil 30 m². Gesimshøyden skal ikke være over 2,5 m og mønehøyden inntil 3,5 m. Fundament høyden inntil 0,5 m. Saltakets hellningsvinkel skal være mellom 15 og 25 grader. Møneretningen skal følge terrengkoten. Behovet for slike husværer skal dokumenteres. Bebyggelsen skal ikke lokaliseres til snaufjell eller andre visuelt utsatte steder. Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

Tilrettelegging for friluftsliv

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor alle LNF -formål med underformål. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen blir utført.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Holtålen kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

R1 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

- Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF – området eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.
- Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.
- Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m² godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.
- Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven § 7 jf. §§ 8-12.
- Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom og skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.
- Tiltakene skal undersøkes i forhold til kulturminneloven § 9.16

R2 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF

For eksisterende boligeiendommer innenfor LNF-områder skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA = 25%, men totalt bebygde areal skal ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

R3 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygde areal til boligformål i LNF

Bebygde tomter kan være gårdstun eller kårbolig gårdsbruk. Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).

R4 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygd areal til boligformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal minimum følgende kriteriene vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene (flom) langs vassdrag.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta skal ha tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i henhold til VA-norm samt lokal forskrift for utslipp av avløpsvann som ikke overstiger 50 personekvivalenter (pe).
- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

R5 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer, skal minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygningen bør ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m² – BYA bør ikke overstige 150 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 30 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

R6 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

R7 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i **RI**:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig.
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret

vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.

- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med VA-norm.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R5 legges til grunn.

R8 Retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på setervoller som benyttes som fritidsbebyggelse

Generelt er det viktig å opprettholde bygningenes opprinnelig særpreg og bevaring av setervollen som en del av kulturmiljøet. Gjenoppbygging av eldre seterhus og annen bebyggelse på setervoller er i utgangspunktet tillatt så lenge den eksisterende bygningsmassen er i en slik stand at den kan restaureres. Reparasjoner, vedlikehold og utvidelser kan tillates så langt Seterhusets totale bruksareal skal ikke overstige 120 m² BRA.

Hvis seterhuset er i svært dårlig stand, og bygningen ikke har bevaringsverdi i henhold til Byggesaksforskriftens §19-3, kan rivning og gjenoppbygging vurderes tillatt.

2.4.3 LNFsp – områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Nåværende

I områder som er vist på plankartet med feltnavn LNFsp for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse, kan det tillates et fastsatt antall nye enheter til angitt formål. Disse følges av tabellen under:

Område LNFsp	Bebyggelsestype			Merknader
	Fritidsboliger ant.	Boliger ant.	Næring	
1 til 7				
Haltdalen nord (1)	4	2	-	
Haltdalen (2)	3	3	1	Utvidelse av eksisterende næringsområde kan vurderes
Aunegrenda (3)	4	2	-	
Ålen nord (4)	2	4	-	
Hessdalen (5)	3	3	-	
Ålen sentrum (6)	-	5	1	Utvidelse av eksisterende næringsområde kan vurderes
Ålen sør (7)	4	3	-	
SUM	20	22		

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at det ikke gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området.
- Bygging på dyrket mark tillates ikke. Det samme gjelder i utgangspunktet arealer som er registrert som dyrkbar jord, men det kan gjøres en landbruksfaglig vurdering av arealenes egnethet til oppdyrking.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med areal for utendørs opphold.
- Bebyggelsen skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt rekster fra dal til fjells
- Tomta tillates bebygd med maksimalt 3 bygg
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.

- Tomt og bebyggelse skal ikke lokaliseres i aktsomhetsområder for naturfarer. Unntak: områder som etter fagkyndig vurdering ikke er utsatt for naturfarer.
- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturlandskap.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jf. Dokument Avløpshåndtering. Tilknytningsplikten til offentlig vann og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse.
- Boligeiendommer: grad av utnytting pr. eiendom maksimal %-BYA = 30 %. Totalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 350 m² for noen eiendom.
- Fritidsbolig: maksimalt 250 m² BRA. Maksimal mønehøyde 6 meter. Ev anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m²

Fritak for søknad

Garasjer, uthus og lignende på inntil 50 m² kan føres opp og rives på bebygd boligeiendom i områder for LNF-spredd utbygging uten søknad med hjemmel i SAK 10 § 4-1 jf. plan- og bygningsloven § 20-3 første ledd. Garasjene må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og (gårds-) tun og ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, kulturminner, verdifulle naturtyper, friluftsområder, stier og turløyper.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

(pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11)

Framtidig

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt.

Gaula er vernet i verneplan 3 med verneinteresser mht naturvitenskap, kultur-, vilt-, fiske og friluftsinnteresser. "Flerbruksplan for Gaula" gir retningslinjer for vassdragets nære omgivelser og skal være retningsgivende for planlegging og saksbehandling i området. Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For vann og vassdrag som vises i kartbase N50 er byggegrensene 50 meter. For vann og vassdrag som er vist med strek, er byggegrensene 30 meter. Dette gjelder ikke dersom annet følger av tidligere vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

For strandsonene langs Elgsjøen, Øyungen, Hessjøen, Håen, Gulhåen, Riasten, Stor-Øvlingen, Store- og Lille Nålssjø er det forbud mot bygging av fritidsbebyggelse, herunder vesentlig utvidelse av slik bebyggelse, i en avstand av 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet.

Drikkevann

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder.

3. HENSYNSSONER

(pbl § 11-8 a-f og § 12-6)

Hensynssonene viser viktige interesser som må vies spesiell oppmerksomhet og hensyntas ved detaljregulering og saksbehandling.

3.1 Faresoner

3.1.1 Ras- og skredfare (§ 11-8 a)

Kode H310



Områdene omfatter soner i tråd med aktsomhetskart fra NVE. Før eventuelle reguleringsplanarbeid eller bygging kan settes i verk i sonene skal området utredes i henhold til krav i teknisk forskrift.

3.1.2 Flomfare

Kode H320



For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVE's retningslinjer. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Flomutsatte viktige sentrumsområder omfatter område for 200- årsflom ut fra NVE sine flomsonekart. Før eventuelle tiltak kan settes i gang skal sikkerhetskrav i teknisk forskrift ivaretas.

3.1.3 Militær virksomhet (§ 11-8 a)

Kode H380



3.2 Sikringsområder

3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 a)

Kode H110



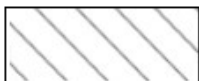
Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

Ved søknad om tiltak etter pbl § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at de omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.

I det øyeblikket nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagsfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

3.2.2 Område for grunnvannsforsyning

Kode H120



Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden.

Ved søknad om tiltak etter PBL § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre fare for forurensning av drikkevannskildene.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder.

3.3 Hensynssoner

3.3.1 Hensyn landbruk (§ 11-8 c)

Kode H510



Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til landbruket ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for landbruk.

Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene, men fradeling av eksisterende fritidsfestetomter tillates. Maksimal tomtestørrelse innenfor hensynssonen er på 1000 m². Maks bruksareal (BRA) for fritidsboliger settes til 110 m² innen hensynssonen.

3.3.2 Hensyn reindrift (§ 11-8 c)

Kode H520



Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift. Nødvendige tiltak i

forbindelse med landbruksdrift er ikke begrenset av hensynssone reindrift. Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene, men fradeling av eksisterende fritidsfestetomter tillates. Maksimal tomtestørrelse innenfor hensynssonen er på 1000 m². Maks bruksareal (BRA) for fritidsboliger settes til 110 m² innen hensynssonen.

3.3.3 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kode H570

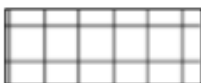


Eventuelle tiltak innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal plasseres slik at kvalitetene i landskapet og bygningsmiljøet opprettholdes.

3.4 Båndlagte områder

3.4.1 Båndlegging etter naturmangfoldloven (tidligere lov om naturvern) (§ 11-8 d)

Kode H720



Ved behov for tillatelse til tiltak eller aktivitet som reguleres av respektive særlover, må det også søkes om dispensasjon fra verneforskriftene. Kommunen er forvaltningsmyndighet i forhold til særlovene, og søknader sendes til kommunen som oversender søknader for behandling/uttalelse hos vernemyndighet. Dette gjelder spesielt hensynet til villrein jf. **Vedtatt regional plan for Forollhogna.**

Holtålen har følgende naturvernområder:

Naturvernområde Forollhogna nasjonalpark (H720_1)

Naturvernområde Bredmyra naturreservat (H720_2)

Naturvernområde Lokbekken naturreservat (H720_3)

Naturvernområde Drøydalen naturreservat (H720_4)

Naturvernområde Ledalen landskapsvernområde (H720_5)

Naturområde Fordalen landskapsvernområde (H720_6)

Naturvernområde Elvåsen naturreservat (H720_7)

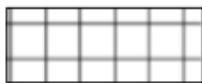
Naturvernområde Øyungen landskapsvernområde (H720_8)

Naturvernområde Dragåsvollan naturreservat (H720_9)

Naturvernområde Ledalen naturreservat (H720_10)

3.4.2 Båndlegging for regulering etter pbl

Kode H710



Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven. Gjelder Hessjøgruva (H710)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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 PLUS

- 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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**

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Morkavegen 5
7380 ÅLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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