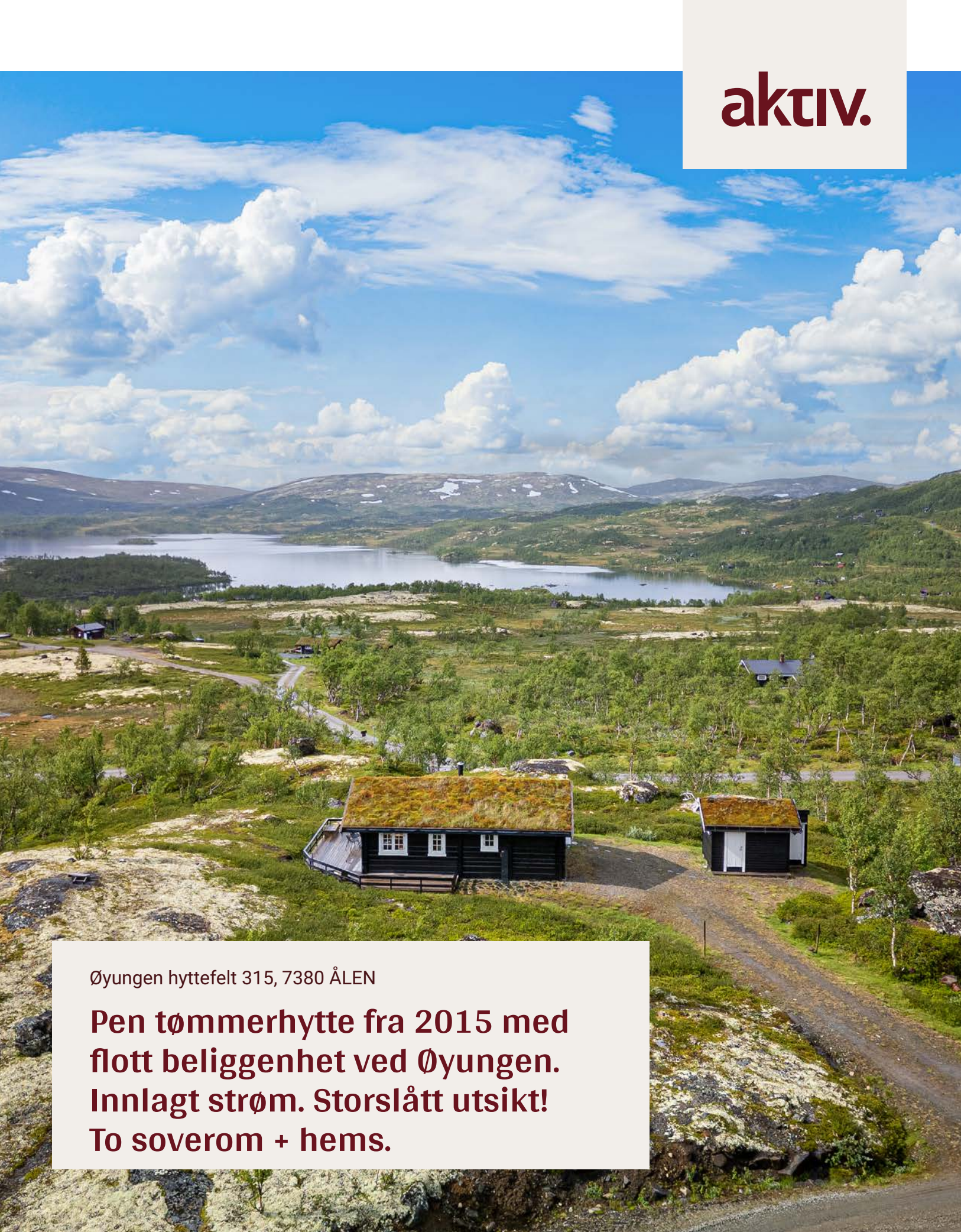


An aerial photograph of a scenic landscape in Ålen, Norway. In the foreground, a large, dark wooden cabin with a moss-covered roof and a smaller outbuilding are situated on a grassy, rocky hillside. A dirt road leads from the buildings towards a large, calm lake in the middle ground. The lake is surrounded by lush green forests and rolling hills. In the background, snow-dusted mountains rise under a bright blue sky filled with large, white cumulus clouds. The overall scene is peaceful and picturesque, highlighting the natural beauty of the area.

aktiv.

Øyungen hyttefelt 315, 7380 ÅLEN

**Pen tømmerhytte fra 2015 med
flott beliggenhet ved Øyungen.
Innlagt strøm. Storslått utsikt!
To soverom + hems.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 62 400,-
Total ink omk.: Kr 2 352 400,-
Årlig festeavgift: Kr 5 877,-
Selger: Mette Nesvold
Jan Ove Nesvold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 45/55 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1705250030

Pen tømmerhytte fra 2015 med flott beliggenhet ved Øyungen. Innlagt strøm. Storslått utsikt!

Velkommen til Øyungen Hyttefelt 315.

Pen tømmerhytte fra Enlids Tradisjonslaft som ble satt opp i 2015. Hytta ligger på en fin tomt med storslått utsikt utover Øyungen og mot omkringliggende fjellområder. I tillegg til hytta er det oppført en uthus på 10 kvm.

Har man hytte ved Øyungen har man tilgang på flott helårs turterreng. Her er det "snille" fjell i alle retninger som innbyr til tur-, jakt- og friluftsliv. Vil man prøve fiskelykken er Øyungen et utmerket fiskevann for både ørret og røye.

I 2021/2022 ble det lagt inn strøm i hytta.

Innhold:
1. etasje:
Entrè/gang, dusjrom, to soverom, stue og kjøkken.
I tillegg hems med et gulvareal på ca 8 kvm (ikke målbart pga. lav takhøyde).

Uthus på 10 kvm som inneholder lagerplass samt utedo.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Plantegninger33

Egenerklæring36

Tilstandsrapport42

Energiattest62

Diverse kart66

Reguleringsplan70

Byggegodkjente tegninger74

Ferdigattest77

Festekontrakt.78

Info kommunale avgifter.82

Nabolagsprofil.83

Forbrukerinformasjon88

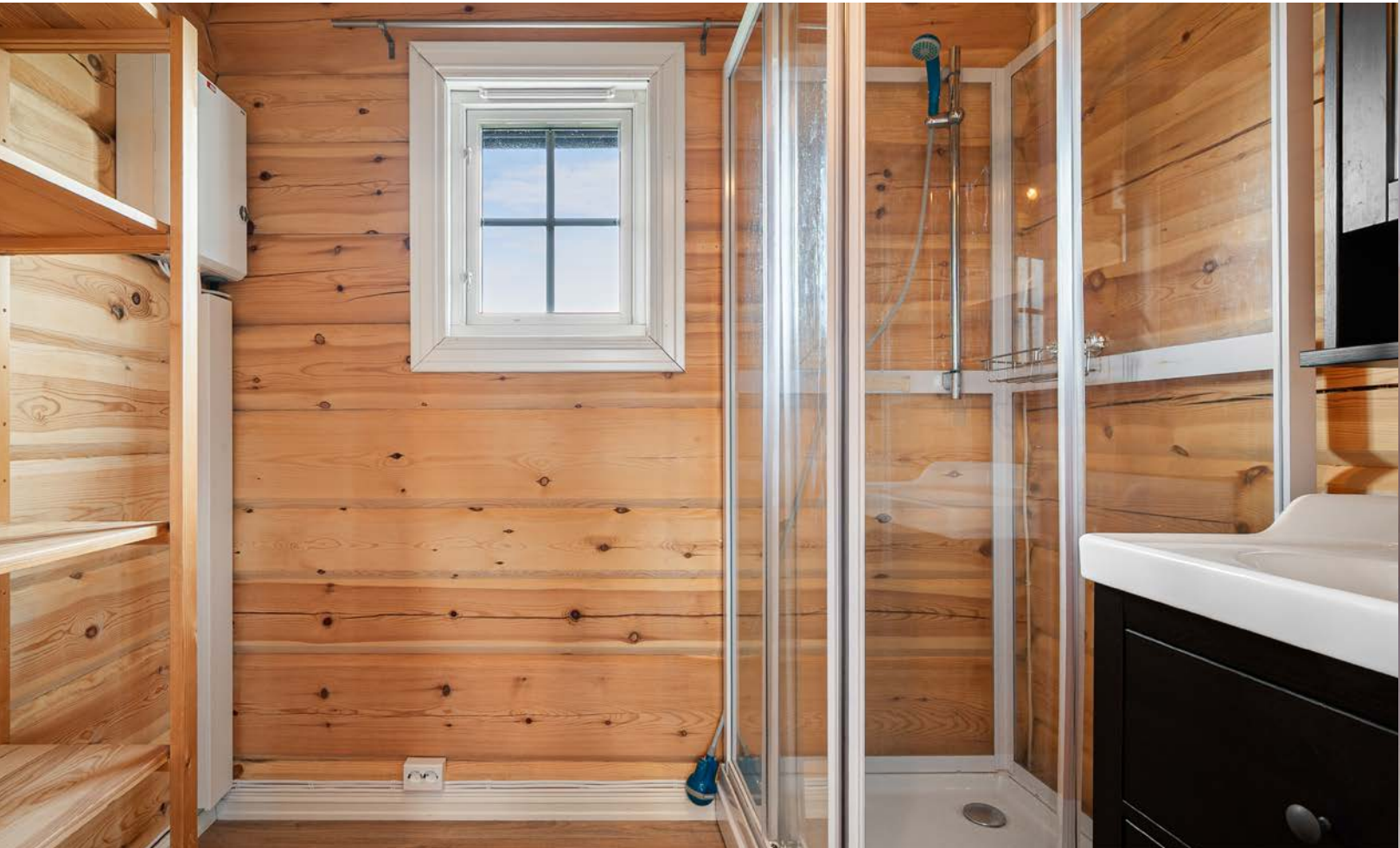
Budskjema89







Bad

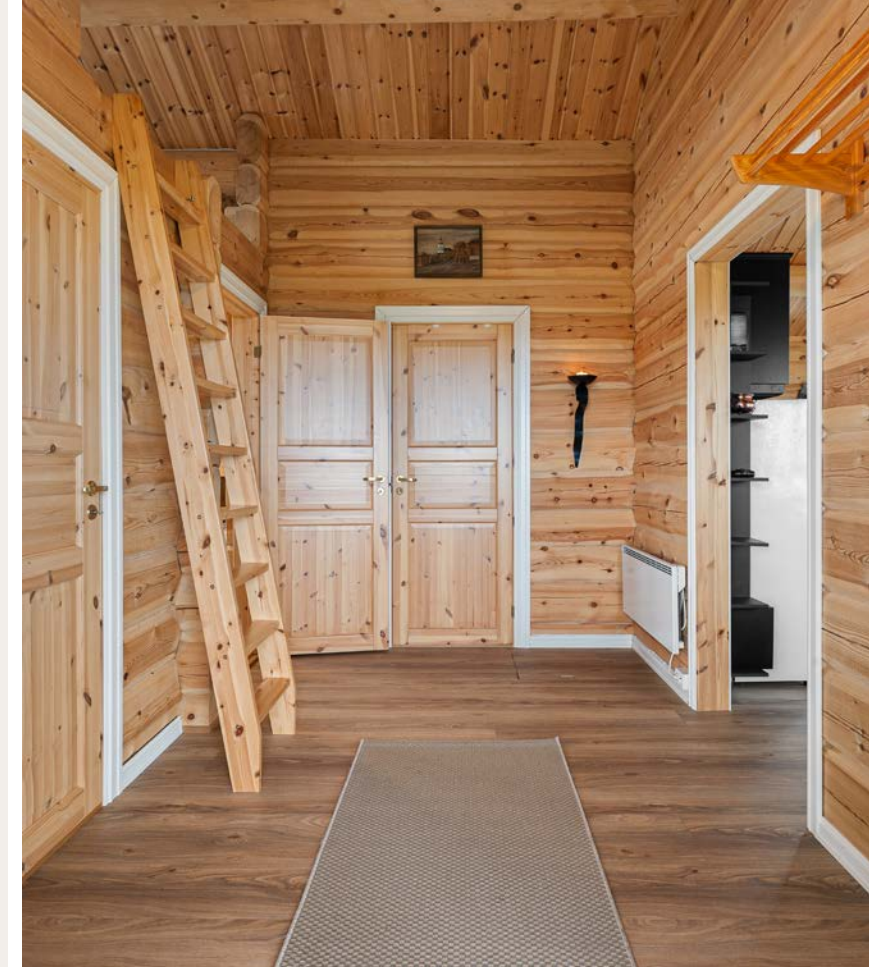


Gang

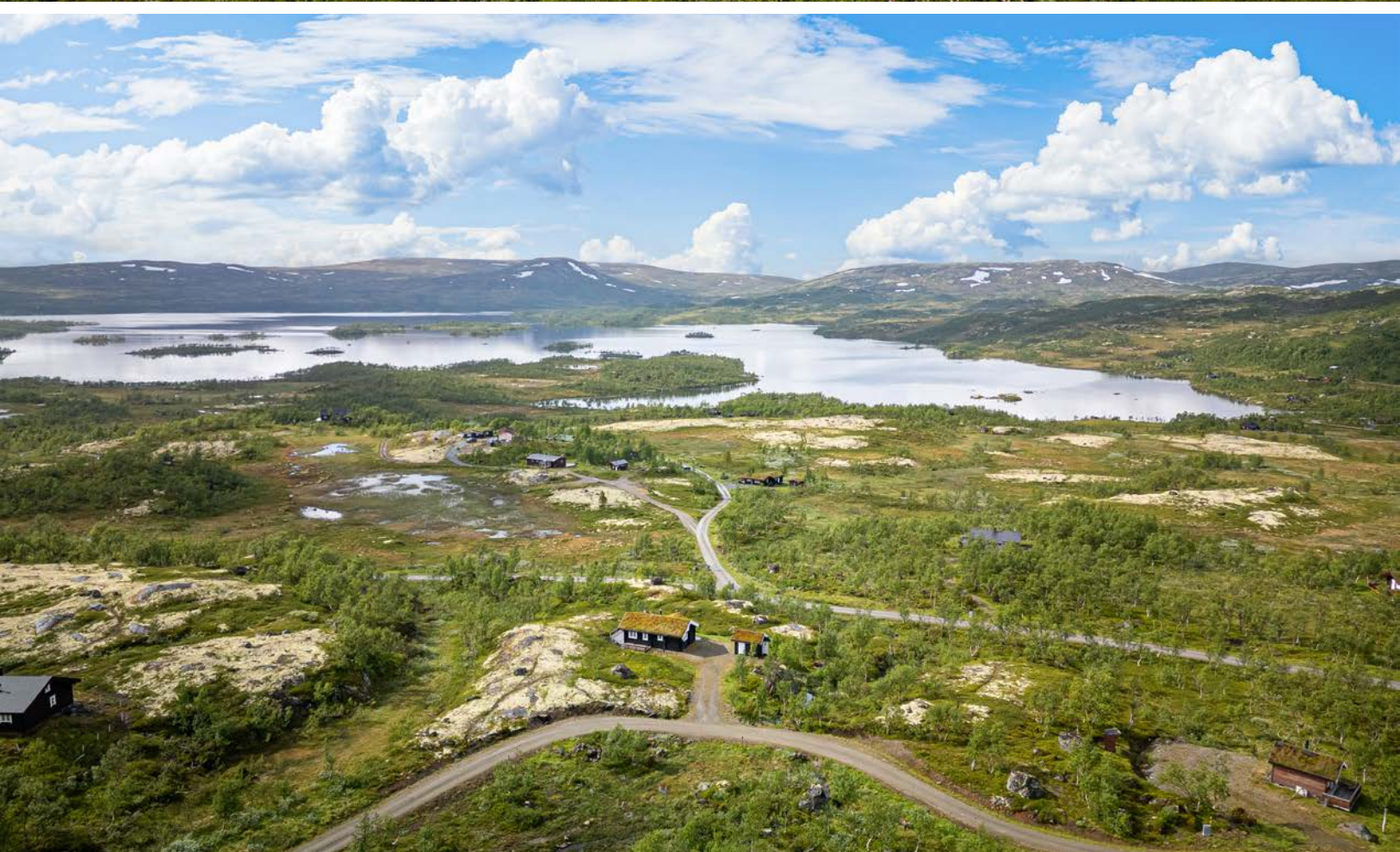


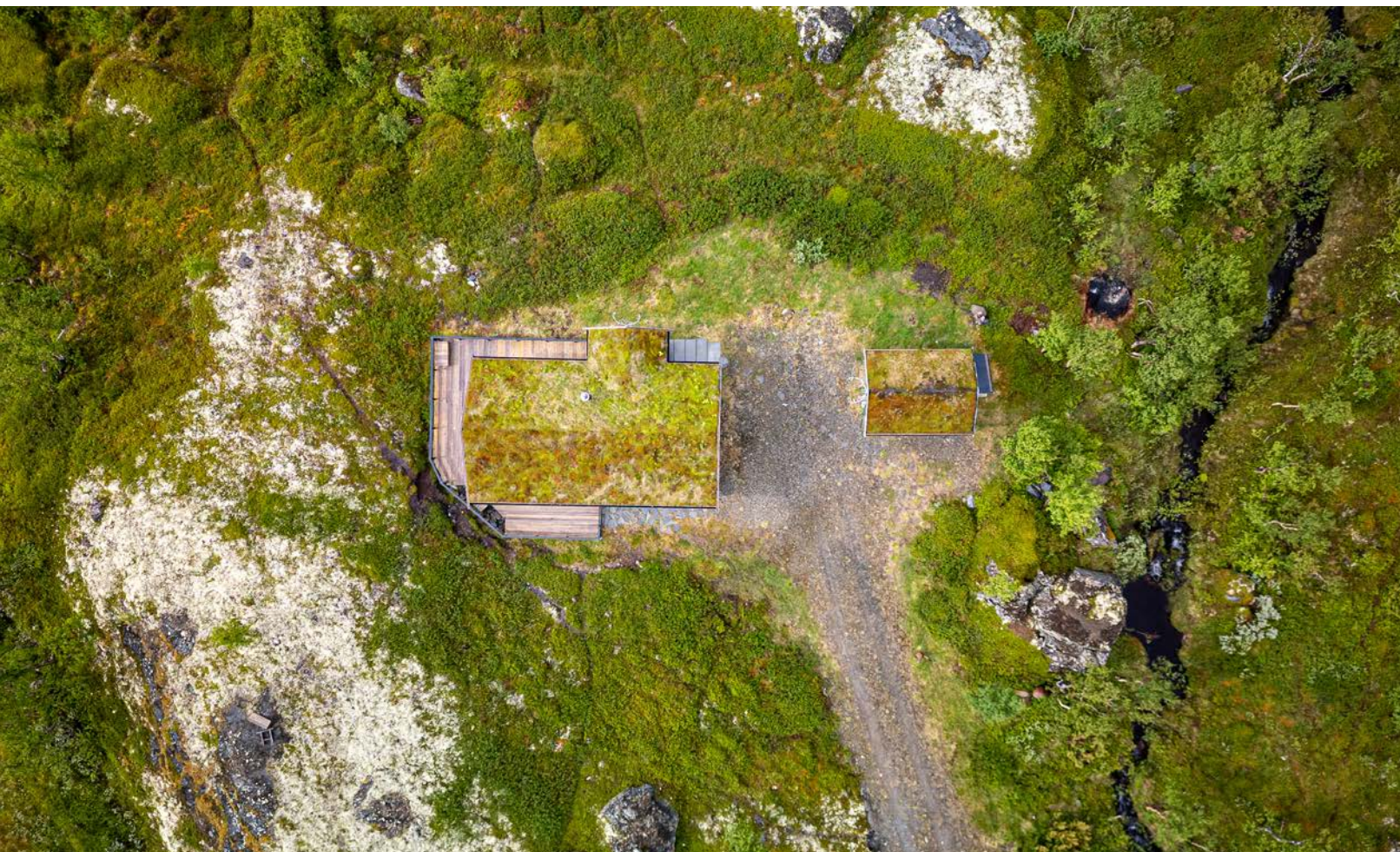


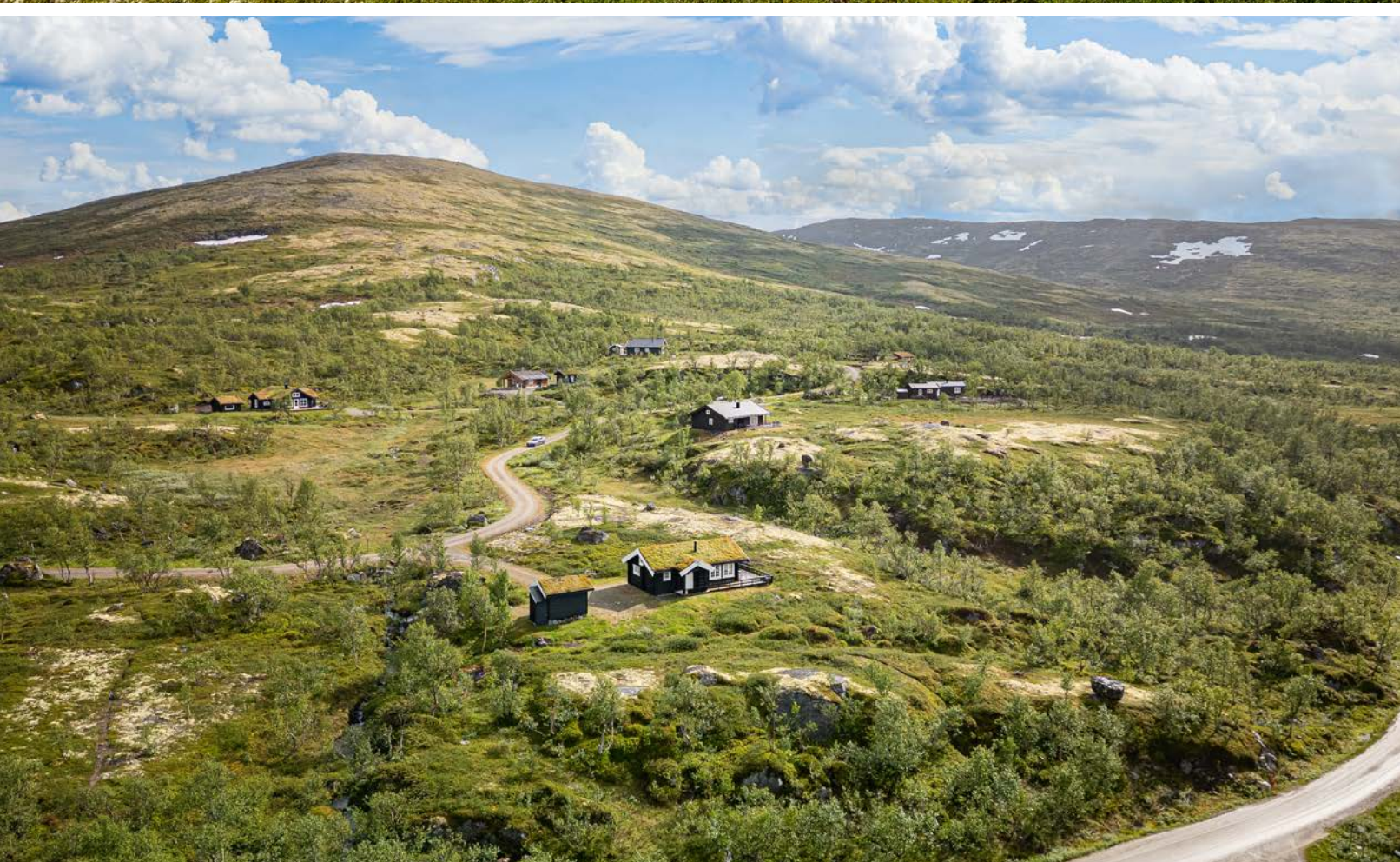
Hemsen har et gulvareal på ca 8 kvm
(ikke målbart pga. lav takhøyde).













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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 45 m² Hytta

BRA-e: 10 m² Uthuset

Ikke målbare arealer

Hemsen har et gulvareal på 8 kvm
(ikke målbart pga. lav takhøyde).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

(For punktbeste er det vanlig å regne ca 1000 m². jf. tomtefesteloven § 16).

Tomtebeskrivelse

Festet tomt, grunneier er Statskog.

Årlig festeavgift

Kr 5 877

Festetid

Tidsubestemt.

Regulering av festeavgift

KPI-reguleres årlig. Neste regulering i 2026.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ikke innløsningsrett da det ligger på statsallmenning.

Festekontrakt datert

01.10.2013.

Beliggenhet

Fantastisk flott beliggenhet ved Øyungen innerst i Hessdalen. Tomta ligger flott til med storslått utsikt mot Øyungen og omkringliggende fjellområder.

Adkomst

Se kart på Finn.no

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

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:

Hytte oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er av tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv på hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk.

Uthus:

Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering med pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og pulttaksform, og er tekket med torv og papp. Gulvet er av trebjelkelag.

Vindu med 2-lags isolerglass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har påpekt følgende i sin egenerklæring:

- Har bedt om ferdigattest fra kommunen, men ikke mottatt ennå, skal purre. (Denne er nå mottatt og i orden).

- Hytta er satt opp av Enlids-Tradisjonslaft i 2014, hvorav innvendig arbeid er utført av oss selv. Uthus bygd i 2014 av oss selv.

Se forøvrig komplett egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytta:

1. etasje:

Entrè/gang, dusjrom, to soverom, stue og kjøkken.

I tillegg hems med et gulvareal på ca 8 kvm (ikke målbart pga. lav takhøyde).

Det er også satt opp et uthus på 10 kvm som inneholder lagerplass samt utedo.

Standard

Hytte

Stue/kjøkken:

Laminat på gulv og tømmer på vegger. Plexiglass på vegg bak komfyr. Panel over takåser i himling. Vedovn. Innredning. Utgang til terrasse.

Gang/entre:

Laminat på gulv og tømmer på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn.

Soverom 1:

Laminat på gulv og tømmer. Panel i himling.

Soverom 2:

Laminat på gulv og tømmer. Panel i himling.

Dusjrom:

Laminat på gulv og tømmer. Panel over takås i himling.

Dusjkabinett med batteripumpe og servant innredning. Sikringsskap.

Hems:

Tregulv og tømmer på vegger. Panel over takåser i himling.

Uthus:

Bod:

Impregnert tregulv og ellers uinnredet.

Utedo:

Tregulv og ellers uinnredet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Strømmen ble lagt inn i 2021/2022. Arbeidene ble utført av J. Tronsaune EI-Installasjon AS. Samsvarserklæring finnes via QR-kode i sikringsskapet, og er datert 04-01-2022.

Parkering

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

Radonmåling

Hytta har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 4 351

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 2.100,-
Feiing kr 439,40,-
Renovasjon kr 1.812,-

Prognosen for 2025 sier en total på kr 4.406,-. Se vedlagt skriv fra kommunen for nærmere info.

Hytteforening

I 2025 betales det kr 550,- til hytteforeningen for vei/vann. Vannpost ca 25 meter fra hytta med vann hele året.

Formuesverdi sekundær

Kr 25 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1, festenummer 221 i Holtålen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5026/300/1/221:
21.10.2013 - Dokumentnr: 900601 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 4 200
Gjelder fra dato: 01/10-2013
Tomteverdi: NOK 70 000
Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2013 - Dokumentnr: 900601 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

18.04.2013 - Dokumentnr: 310243 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5026 Gnr:300 Bnr:1
01.01.2018 - Dokumentnr: 139241 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1644 Gnr:300 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 17.06.2025.

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt vann eller avløp.
Felles vannpost ca 25 meter fra hytte med vann hele året.

Privat vei fram til eiendommen. Det betales årsavgift for bruk av veien.
Vinterstid betales det årskort for parkering på vinterparkeringen på Fjellheim.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert for fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Øyungen hytteområde. Reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
57 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
3 800 (Transportgebyr bortfester)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

62 400 (Omkostninger totalt)
78 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
81 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 352 400 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 368 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 371 100 (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.

7380 Ålen - Øyungen hyttefelt 315

Hytte, 1. Etasje

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 62 400

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,-for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

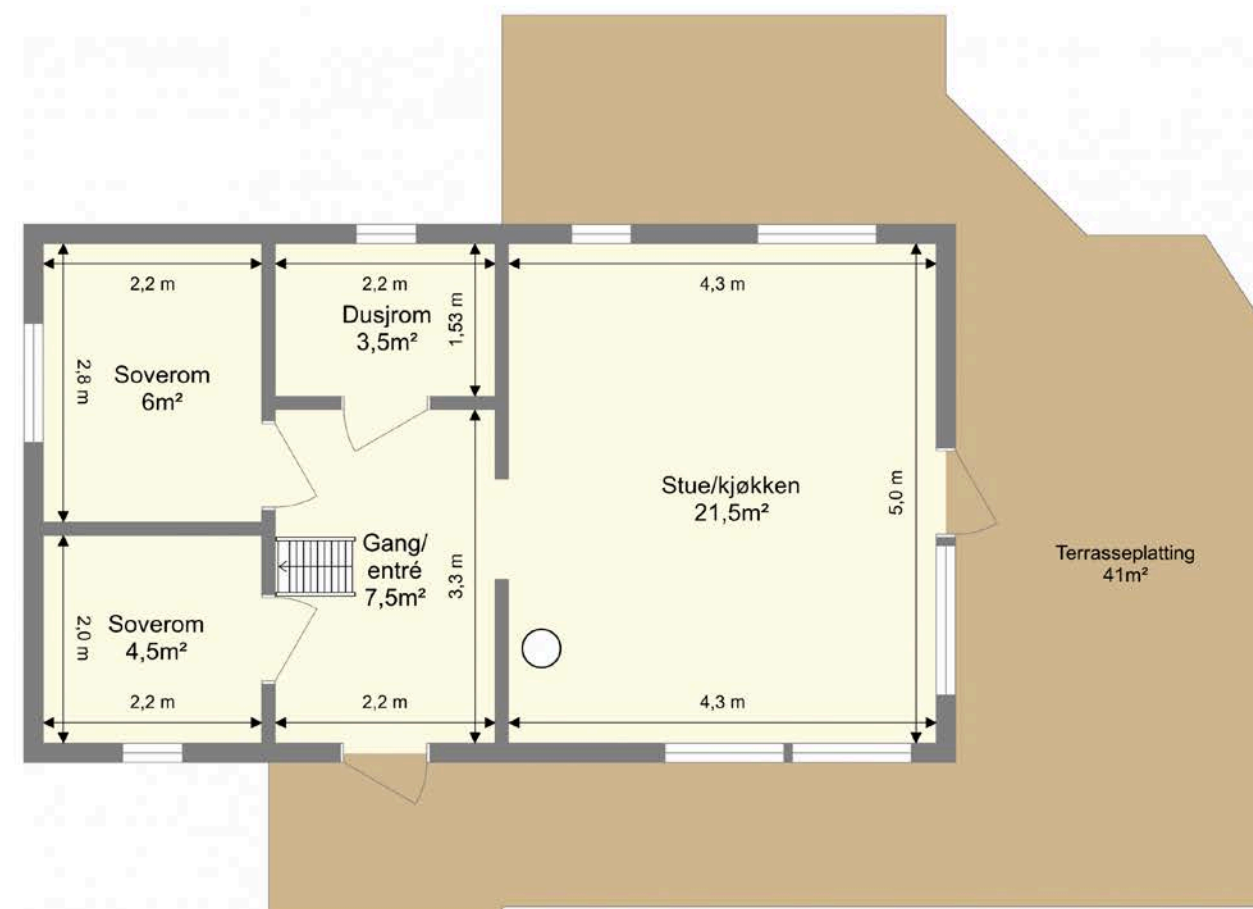
Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

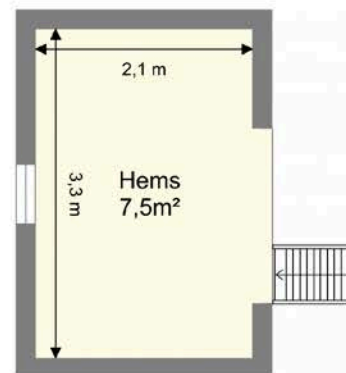
12.08.2025



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 - Øyungen hyttefelt 315

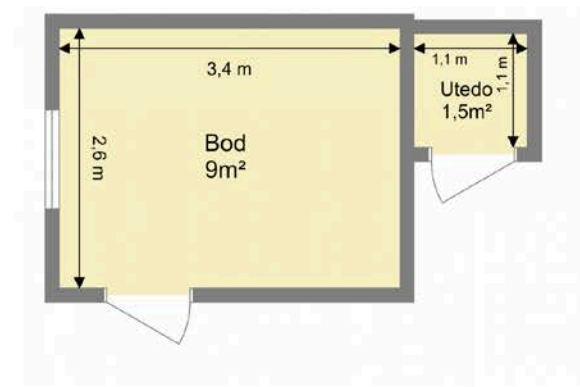
Hytte, hemsetasje



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 - Øyungen hyttefelt 315

Uthus, 1. Etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250030

Selger 1 navn

Jan Ove Nesvold

Selger 2 navn

Mette Nesvold

Gateadresse

Øyungen hyttefelt 315

Poststed

ÅLEN

Postnr

7380

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Jbf-forsikring

Polise/avtalennr.

1305805

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har bedt om ferdigattest fra kommunen, men ikke mottatt ennå, skal purre

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250030

Tilleggskommentar

Satt opp av Enlids-Tradisjonslaft i 2014, hvorav innvendig arbeid er utført av oss selv. Uthus bygd i 2014 av oss selv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250030

Initialer selger: JON, MN

4

39

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ove Nesvold	b8ba979313a60bc903b4 aab8fa170bf5d780a8cf	06.06.2025 11:00:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Nesvold	6758a7a21b8aca61dc80e74b9c3a9665230d78b5	17.06.2025 04:21:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250030

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

Notater

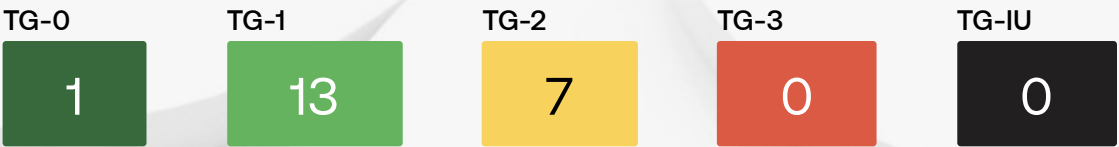
Øyungen hyttefelt 315 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 2015
BRA: 45 m²
BRA-i: 45 m²



Samlet vurdering



GNR: 300 BNR: 1

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Øyungen hyttefelt 315
7380 Ålen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32649>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng: Kjellerhull

Oppsummering

-Det registreres fukt ved måling på gulv og det kondenserer på metallveggene. Selger opplyser om fuktsperre under gulvet, og fukten i rommet kan dermed komme av manglende utventilering. Fukt i rom med dårlig ventilering øker risikoen for muggvekst.

TG 2 på grunn av registrert fukt.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres en ventil e.l. i luken, slik at rommet kan ventileres ut og tørke bedre opp.

Vinduer og dører: Vinduer (3 stk) og balkongdør på gavlvegger + innerdører

Oppsummering

-Alle innerdørene tar i karmen.
-Vinduer og balkongdør som er etablert på gavlvegger er værutsatte, og nedbørsvann kan trekke bak oversiden av omramminger. Dette gjelder totalt 3 vinduer og balkongdøren. Selger opplyser at det ikke er blitt registrert noen problemer rundt løsningen.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

-Innerdører anbefales justert.
-For å lukke avviket bør det etableres tilfredsstillende løsning på vannbrett over nevnte vinduer og balkongdør. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at man unngår risiko for at nedbør kan trekke inn bak omramming.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftings for etas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av avtrekk

-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i hytta, noe som blant annet forringer inneklimaet. For å lukke avviket må mekanisk avtrekk etableres over kokesonen. Per i dag må vinduer åpnes ved koking/steking.

Ventilasjon

Oppsummering

-Stue/kjøkken mangler ventilering utover åpning av vindu. Det opplyses om risiko for inndriv av snø om ventiler står oppe i dette hytteområdet, og det skal være grunnen til at det ikke er etablert ventiler i stue/kjøkken. Ikke opplyst om problematikk på grunn av manglende ventiler.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning ut fra gjeldende forskrifter.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å se an muligheten for å etablere ventilasjon i stue/kjøkken. Selger opplyser at det er hensiktsmessig å stenge ventilene på vinterstid på grunn av risiko for inndriv av snø. Vær oppmerksom på at endret bruk av hytta kan medføre at det blir behov for bedre ventilering.

Øvrig: Dusjrom/hyttebad

Oppsummering

-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
-Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
-Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hytte:

-Rominndeling og fasader stemmer med tegning.

Uthus:

-Utedoen er plassert inne i uthuset på byggetegningen. I dag er denne tilbygd på utsiden.
-Vinduet er større enn på tegningen, og det mangler 1 vindu ut fra tegning.

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

-Det er ikke nok dagslysinnslipp i det minste soverommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.6.2025	11.8.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Statskog SF v/fester Jan Ove Nesvold	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Statskog SF v/fester Mette Nesvold	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
-Bemerkning: Ferdigattest er mottatt.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Øyungen hyttefelt 315, 7380 Ålen						
Kommunenr:	5026	Gårdsnr:	300	Bruksnr:	1	Festenr:	221
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2015 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport. Ferdigattest er datert 2025.						
Boligtype:	Hytte						
Generell beskrivelse av boligen:							
Hytte oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er av tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv på hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk.							

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	45	45	0	0	41
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	55	45	10	0	41

Bygning: Hytte

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	41
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	45	45	0	0	41

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	8	0	8
Totalt m²	8	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	45	0	BRA-i: Gang/entré, 2 soverom, dusjrom.	
Totalt m²	45	45	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10	BRA-e: Utedo, bod.	
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

- Rom defineres etter bruken på befaringstidspunktet. Det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus.
- Hemsen har ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Terrenget er med naturtomt og vurderes å ha tilstrekkelig fall ut. Takvann er lagt i rør over bakken og ledet ut fra bygningen.	
TG 0 er satt med bakgrunn i terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen er oppført over støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse
Det er byggegrunn til dels av løsmasser og fjell ifølge selger.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Rom under terreng: Kjellerhull



Type rom under terreng	Annet
Det er etablert et lite kjellerhull i entreen, med luke i gulvet. Gulvet er støpt, og vegger er av et metallrør som er satt ned og fylt rundt. Selger opplyser om fuktsperre under gulvet. Rommet er lite og er kun egnet til lagring av kjølevarer.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det registreres fukt ved måling på gulv og det kondenserer på metallveggene. Selger opplyser om fuktsperre under gulvet, og fukten i rommet kan dermed komme av manglende utventilering. Fukt i rom med dårlig ventilering øker risikoen for muggvekst.	
TG 2 på grunn av registrert fukt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres en ventil e.l. i luken, slik at rommet kan ventileres ut og tørke bedre opp.	
Type	Platting
Det er etablert en terrasseplatting. Plattingen er oppført i impregnert trevirke over fundament av lettklinkerblokk og søyleblokk, samt ned på bakkenivå. Rekkverk er av behandlet tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Ikke registrert unormale forhold.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og hovedytterdør generelt

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt ytterdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 generelt på vinduer og ytterdør som er plassert godt innunder takutstikk. Se neste kapittel for nærmere beskrivelser.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer (3 stk) og balkongdør på gavlvegger + innerdører



Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. Gjelder vinduer på gavlvegger i 1. etasje (totalt 3 stk inkl. hems), samt balkongdøren. -Malt balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Alle innerdørene tar i karmen. -Vinduer og balkongdør som er etablert på gavlvegger er værutsatte, og nedbørsvann kan trekke bak oversiden av omrammingen. Dette gjelder totalt 3 vinduer og balkongdøren. Selger opplyser at det ikke er blitt registrert noen problemer rundt løsningen. TG 2 på grunn av nevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Innerdører anbefales justert. -For å lukke avviket bør det etableres tilfredsstillende løsning på vannbrett over nevnte vinduer og balkongdør. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at man unngår risiko for at nedbør kan trekke inn bak omramming.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
-Det blir registrert noen mindre skjolder i synlig tømmer innvendig. Påviste forhold er ikke omfattende, og er ikke unormalt å se ved denne konstruksjonsmetoden. -Utvendig er det noe kvæutslag på tømmeret, men dette er kun kosmetisk. Kan fjernes om ønskelig.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hytta har åpne skråhimlinger. Konstruksjonen er av sperretak over takåser av rundtømmer.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
-Det ble registrert deformasjon i 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

TG-2

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er av et sperretak over takåser av rundtømmer. Det er lufting ved gesims/raft utvendig.	

Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Torv
Taktekking er av torv over papp og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
-Det er blitt litt korrosjon på toppen av pipehatten. I dag er det ikke omfattende, men det anbefales å vurdere noe vedlikehold, slik at det ikke utvikler seg og blir skader.	

TG-1

6.12 Utstyr på tak

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

TG-2

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Det er støpt plate på mark med oppforet tilfarergulv. Gulv på hems er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken, gang/entré og på hems uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Hytta har stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Kjøkken

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann, kun enkelt avløpsrør av plast ført ut til terreng.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er ingen avtrekk over kokesonen. Kun åpning av vinduer som ventilering.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i hytta, noe som blant annet forringer inneklimaet. For å lukke avviket må mekanisk avtrekk etableres over kokesonen. Per i dag må vinduer åpnes ved koking/steking.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hytte: -Rominndeling og fasader stemmer med tegning. Uthus: -Utedoen er plassert inne i uthuset på byggetegningen. I dag er denne tilbygd på utsiden. -Vinduet er større enn på tegningen, og det mangler 1 vindu ut fra tegning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det er gitt ferdigattest for fritidsboligen. Datert 17-06-2025. -Det er ingen ferdigattest på uthuset. Bygget er byggemeldt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er ikke nok dagslysinnslipp i det minste soverommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. -Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat (innkjøpt nytt etter befarng).	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Hemstrapp/stige

Beskrivelse	
-Det er etablert en stige med åpne trinn opp til hemsen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som fører til arealer uten måleverdig areal. -Det anbefales å etablere håndtak på trappen for sikrere bruk. -Åpninger i trinn er mer enn 10 cm, men det vil være normalt på slik type trapp. TG 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert unormale forhold på hemstrapp som føres til areal som ikke er måleverdig.	

6.18 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 dusjrommet. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Strømmen ble lagt inn i 2021/2022. Arbeidene ble utført av J. Tronsaune EI-Installasjon AS. Samsvarserklæring finnes via QR-kode i sikringsskapet, og er datert 04-01-2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 1 med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Stue/kjøkken mangler ventilering utover åpning av vindu. Det opplyses om risiko for inn driv av snø om ventiler står oppe i dette hytteområdet, og det skal være grunnen til at det ikke er etablert ventiler i stue/kjøkken. Ikke opplyst om problematikk på grunn av manglende ventiler. TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning ut fra gjeldende forskrifter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å se an muligheten for å etablere ventilasjon i stue/kjøkken. Selger opplyser at det er hensiktsmessig å stenge ventilene på vinterstid på grunn av risiko for inn driv av snø. Vær oppmerksom på at endret bruk av hytta kan medføre at det blir behov for bedre ventilering.	

6.20 Øvrig: Vvs

Beskrivelse	
Det er ikke innlagt vann eller kloakk. Hytta har et enkelt opplegg med avløpsrør av plast ført ut til terreng for vaskevann/brusvann inne i hytta.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Øvrig: Dusjrom/hyttebad

Beskrivelse	
Dusjrom/hyttebad uten tettesjikt eller sluk. Det er laminat på gulv og tømmer på vegger. Det er panel i himling. Av utstyr er det dusjkabinett med batteripumpe og servant i innredning. Rommet har naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, men ingen tilluft. Bruksvann fra dusj og servant ledes til terreng i rør av plast. Vann til dusjing pumpes fra kanner eller tank.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. -Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.	
TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.	

6.22 Øvrig: Uthus



Beskrivelse
Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering med pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og pulttaksform, og er tekket med torv og papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
-Det bemerkes noen skjolder på vegg i utedoen, men ikke av skadelig art. Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.23 Krypkjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Toalettrom

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

6.26 Avløpsrør

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

6.27 Vannledninger

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

6.28 Vannbåren varme

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

6.29 Varmesentral

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

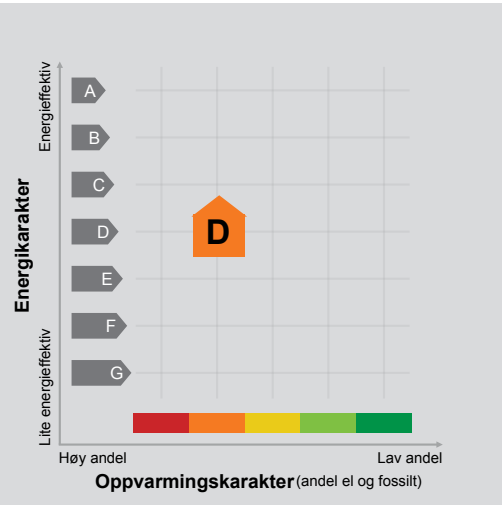
6.30 Varmtvannsbereder

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

6.31 Våtrom

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

Adresse	Øyungen hyttefelt 315
Postnummer	7380
Sted	ÅLEN
Kommunenavn	Holtålen
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	221
Bygningsnummer	300412467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137631
Dato	19.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
 - Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Slå el.apparater helt av
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

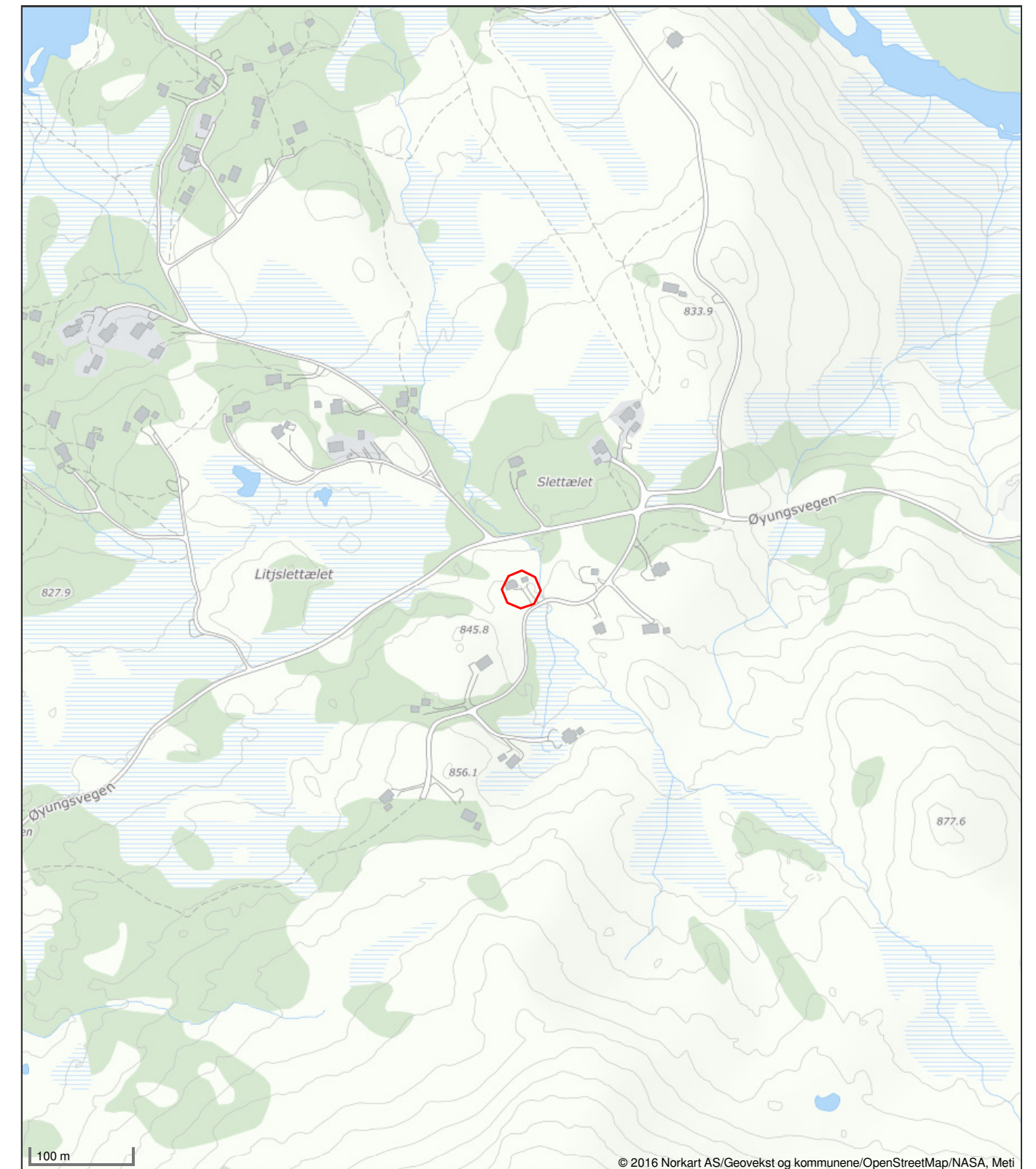
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

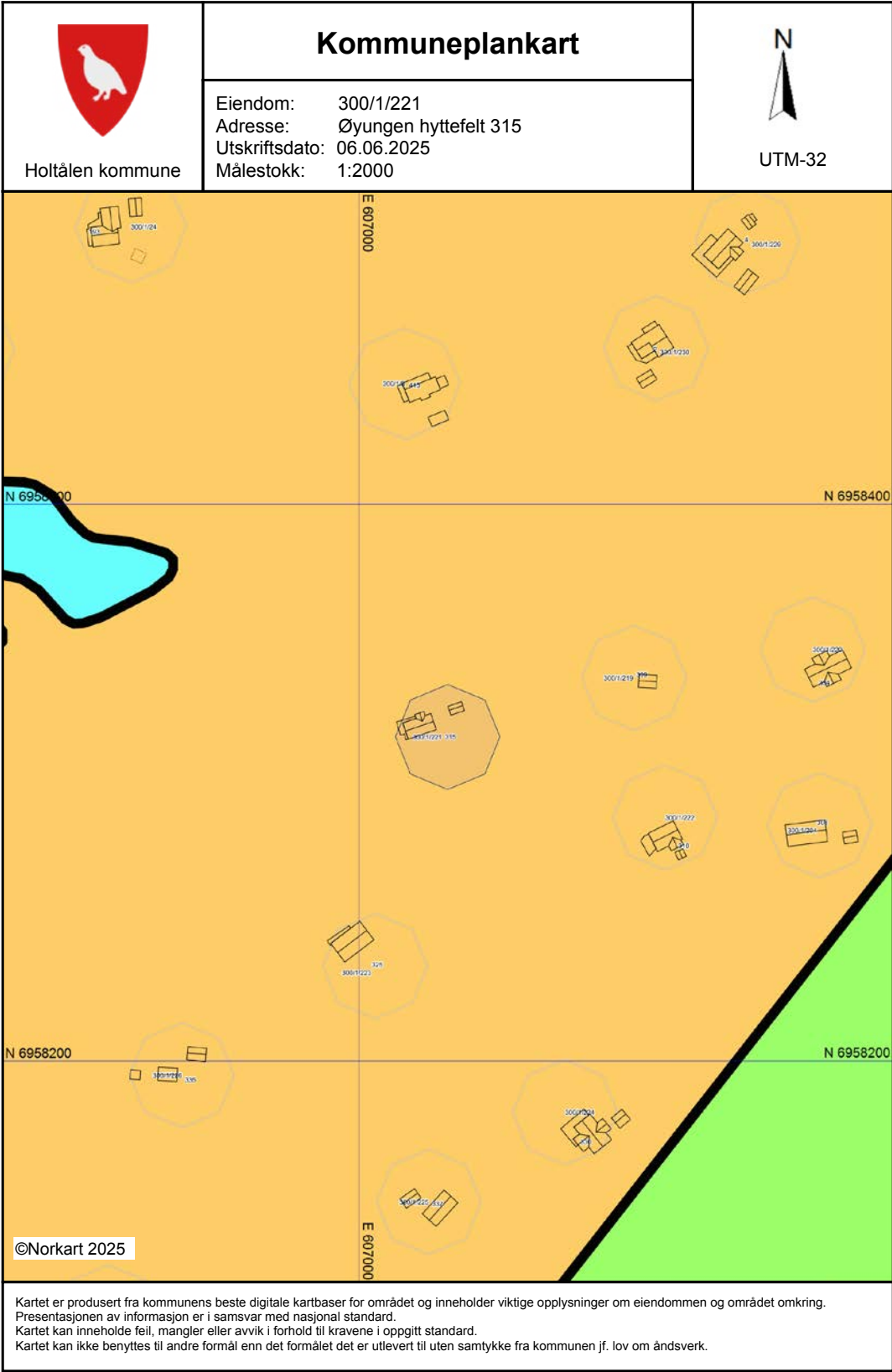
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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.



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN
FOR ØYUNGEN HYTTEOMRÅDE – DEL AV HESJEDAL
STATSALLMENNING I HOLTÅLEN KOMMUNE**

Rev. Iht k.st vedtak 2\16 21.01.2016

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

Plan – og bygningslovens § 25.

Nr. 1 BYGGEOMRÅDER
- Fritidsbebyggelse

Nr. 2 LANDBRUKSOMRÅDER
- Jord og skogbruk

Nr. 6 SPESIALOMRÅDER
- Privat veg
- Friluftsområder
- Naustområder
- Oppstillingsplass
bobil/campingvogn

Nr. 7 FELLESOMRÅDER
- Felles parkering
- Felles avkjørsel

§ 3

Plan- og bygningslovens § 26.

BYGGEOMRÅDER

A. Innenfor planområdet kan det oppføres 32 nye hytter. Planområdet omfatter 47 eksisterende hytter.

Hytta skal plasseres med møneretning slik som angitt på plankartet og slik at sentrumspælen blir innenfor ferdig grunnmur/pilarer.

Begrepet hyttetomt er et punktfeste med visse rettigheter innen regulert byggeområde.

B. Innen hvert byggeområde tillates alternativt:

1. Hytte, maks. areal 100m2 BRA.

2. Hytte, samt separat uthus og/eller anneks.
Anneks maks. areal 25 m2 BRA.
Uthus maks. areal 15 m2 BRA.
Dersom varianter av alternativ 2 velges, skal samlet bebyggelse ikke overstige 100 m2 BRA.

Innenfor de eldre byggeområdene kan eksisterende bebyggelse opprettholdes, også om forannevnte arealgrenser og antall bygninger er overskredet.

C. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje. Fundamentering skal fortrinnsvis være ringmur, eventuelle pilarer skal forblendes.

Høyden på en grunnmur/pilarer må ikke overstige 60 cm, og gesimhøyden må ikke være over 240 cm.

D. Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av kommunen. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader.

E. Hytteeierne plikter å delta i den renovasjonsordning som kommunen eller forurensingsmyndighetene fastsetter.

F. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor de enkelte byggeområdene bør det kun foretas tynning og annen skjøtsel for å vedlikeholde skogen.

§ 4

LANDBRUKSOMRÅDET

I landbruksområdet tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til landbruket.

Det tillates anordninger i forbindelse med vannforsyning til hyttene.

Samletrø for sau tillates anlagt i tilknytning til regulert parkeringsplass nr 2.

§ 5

SPEIALOMRÅDER

- 5.1

Atkomst/parkering

Ved de private vegene kan anlegges parkeringsplasser/avkjørsler som vist på reguleringsplankartet. Parkeringsplassene kan anlegges med sikte på å dekke parkeringsbehovet for 2 biler pr. hytteenhet..

De tidligere anlagte parkeringer innen området skal kunne benyttes som tidligere. De øvrige tomtene benytter plasser som i dag.

Hyttene Fnr: 37, 55, 71, 78, 81, 87, 88, og 105 skal benytte regulert P plass nr 2. Adkomst til disse hyttene skal skje langs eksisterende stinett inntil regulert kjøreatkomst er bygd.

Hyttene Fnr.: 29, 90, 92, 93, 94 og 151 gis mulighet til å bygge parkeringslommer langs vei som anvist på plankart.

Parkeringsplass nr. 4 kan benyttes som gjesteparkering for besøkende i området som for eksempel bærplukkere, jegere osv.

Der det på kartet er vist avkjørselspiler, er det tillatt å anlegge parkeringsplass/stikkvei til fritidseiendommen.
- 5.2

Oppstillingsplass for bil/campingvogn

I området regulert til ”oppstillingsplass for biler/campingvogner” kan det opparbeides oppstillingsplass for inntil 15 enheter. Kun korttidsparkering tillates.

Vann føres frem til ett tappepunkt i området.

Det skal etableres felles privèt med avløp til tett tank.
- 5.3

Friluftsområder

I områdene regulert til friluftsområde kan det gis tillatelse til tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til, og bruk av området; som for eksempel felles bål plass, gapahuk, benker/bord osv. Alle fysiske tiltak i området skal godkjennes av grunneier og hytteeierforening.

I området ”Skovika” kan det legges til rette for opparbeiding av felles båtplasser. Hytteeierforeningen er ansvarlig for utarbeidelse av plan for utforming av båtplassene. Planen skal godkjennes av grunneier og kommunen.
- 5.4

Naustområder

I området regulert til naustområde tillates ikke nye naust utover de eksisterende.
- 5.5

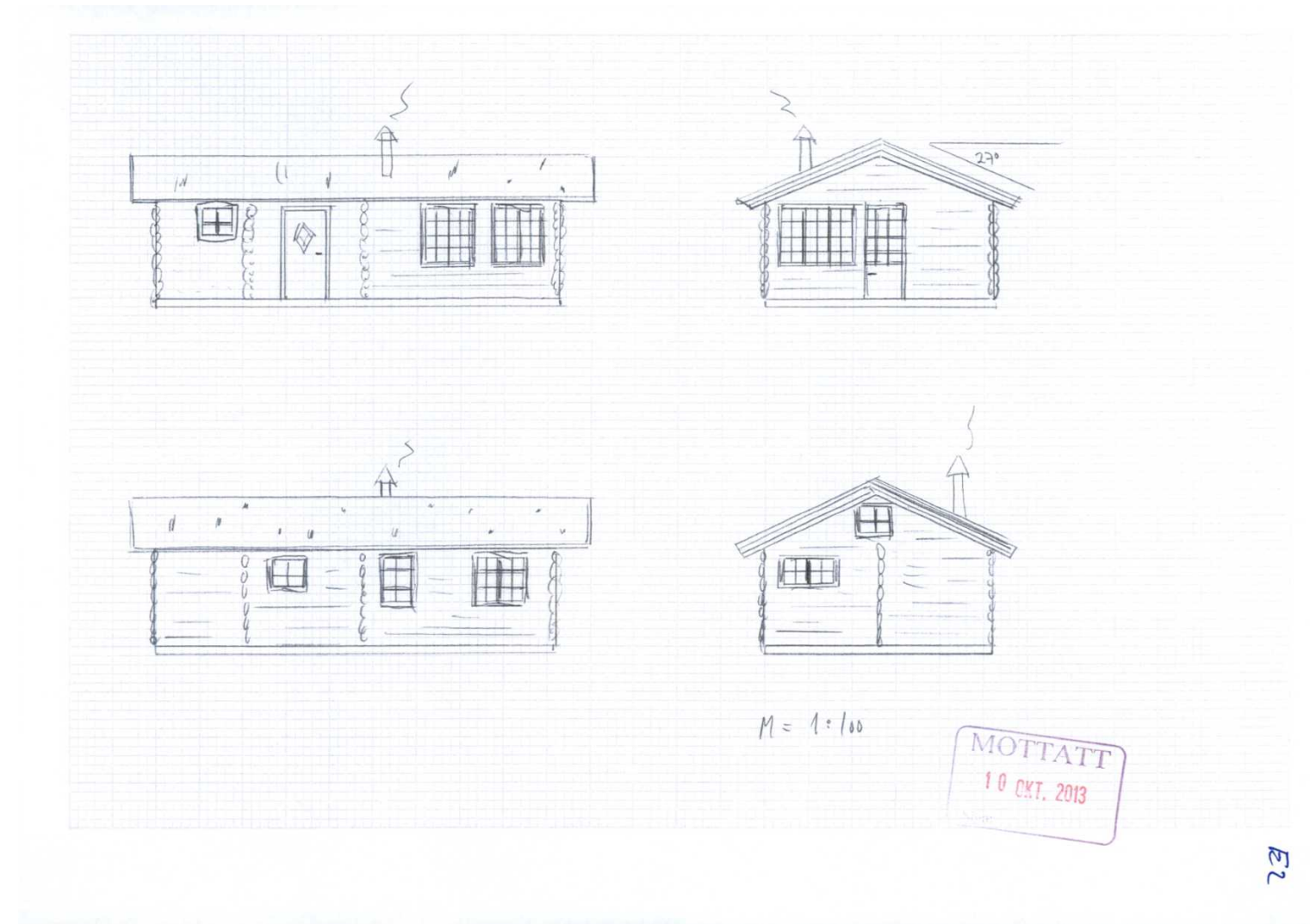
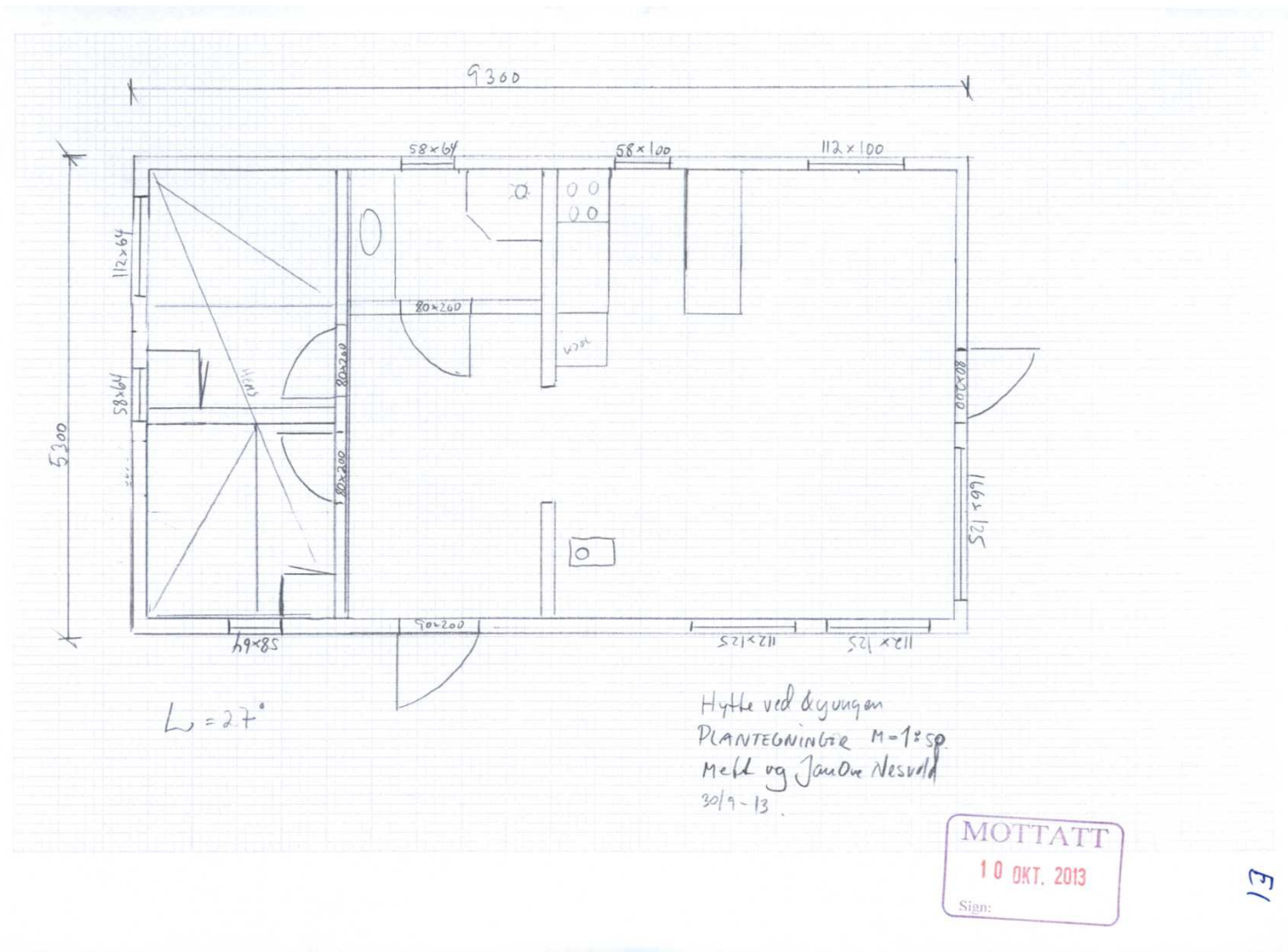
Båtopplagsplass

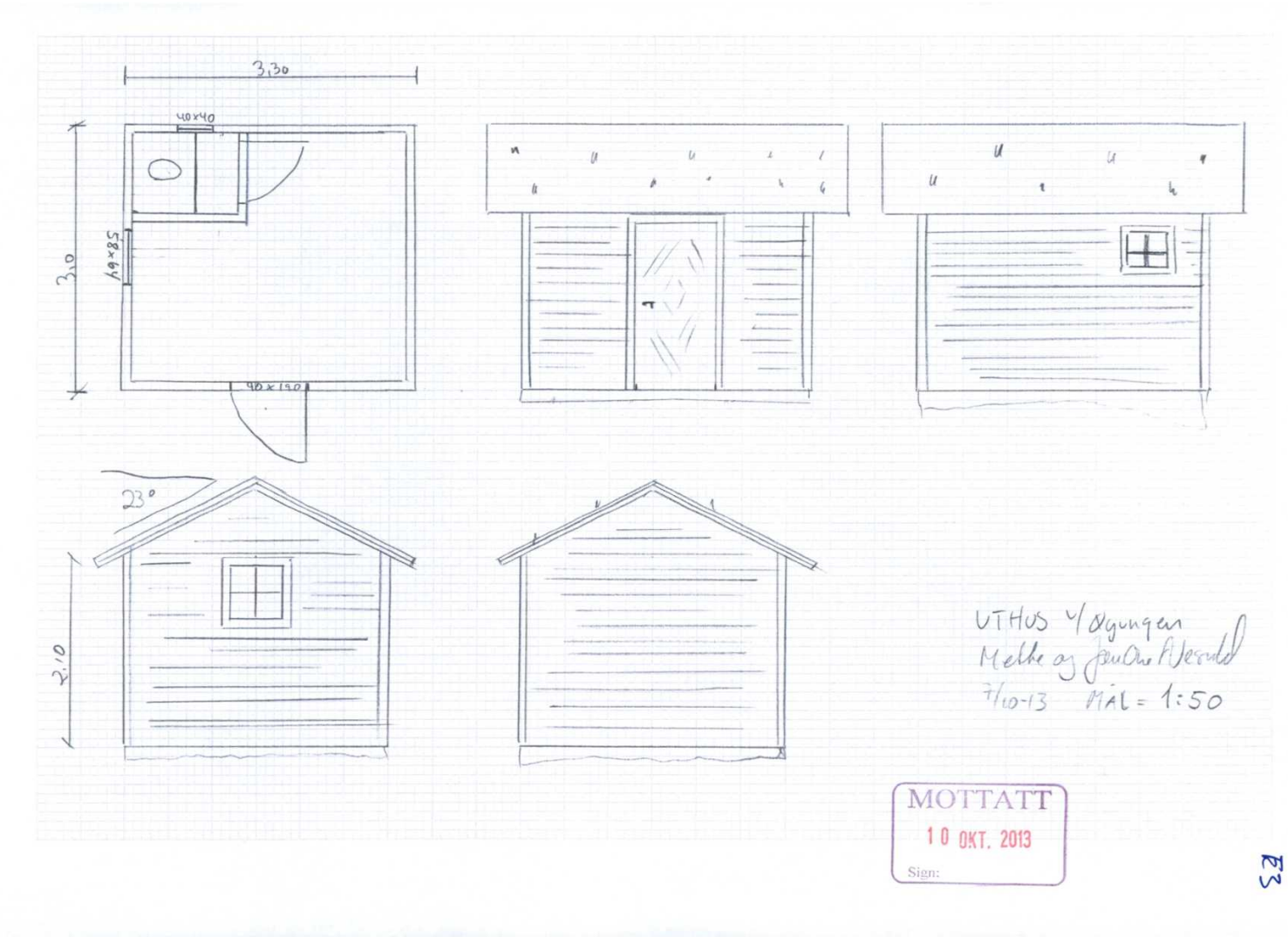
I området tillates tilrettelegging for opptrekk av båter. Eventuelle fysiske tiltak skal godkjennes av hytteeierforening og grunneier.

§ 6
FELLESBESTEMMELSER

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. lov om kulturminner § 8.2.”

Det tillates ikke oppført installasjoner som i vesentlig grad begrenser beiterettigheter i området. Unntak fra dette er inngjerding av inngangsparti og tun. Alle gjerder skal godkjennes av kommunen etter byggemelding.





JAN OVE NESVOLD

Nørvegen 84
7380 ÅLEN

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/906-2	Jens Erik Trøen 95894782	17.06.2025

Melding om vedtak - Ferdigattest fritidsbolig - GID 300/1/221

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest i tråd med PBL § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Vi viser til søknaden om ferdigattest som ble mottatt her den 20.05.2025. Byggetillatelse for tiltaket var gitt i delegert vedtak 13/211 den 25.10.2013.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Øyungen hyttefelt 315, 7380 Ålen
Eiendom: 300/1/221/
Byggetiltak: Oppføring av fritidsbolig på festetomt

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.



Returneres til:
Statskog SF
Postboks 174,
2402 Elverum

FESTEKONTRAKT FOR
FRITIDSFORMÅL Statskog SF
(Hytte)

Rett kopi
bekreftes 18/10-13
Bita E. Thorsteinsen

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	gnr.	bnr.	festenr.
1644	Holtålen	300	1	221
Beskaffenhets:		Bruk av grunn:		
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd		F - Fritidseiendom		

2. Bortfestes av	
Org.nr. (9 siffer)	Statskog SF
9 6 6 0 5 6 2 5 8	

3. Til		
	Navn	Ideell andel
260165 - [REDACTED]	Mette Nesvold	1/2
251062 - [REDACTED]	Jan Ove Nesvold	1/2

4. Festeavgift pr. år	
Kr. 4.200,-	

5. Festetid	
Inntil videre	Regnet fra dato: 01.10.2013

6. Panterett for festeavgift

Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)

7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående , jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.

7.2 Andre særvilkår:

- Pliktig medlemsskap i
- Øyungen III hytteeierforening
- Øyungen vannverk
- Øyungen hyttefelt III, vegforening veg 1

A barcode is located on the right side of the page. Below it, the text reads: Doknr: 900601 Tinglyst: 21.10.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3	Dato 18/10-13	Usteders underskrift <i>Elin Maurset</i>	Statskog SE
-------------	------------------	---	-------------

8. Rettigheter og vilkår
(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1 Fysisk rådighet over tomten
Avtalen gir rett til å ha stående fritidsbebyggelse på anvist tomt fnr. 221 i Hesjedal statsallmenning. Tomten identifiseres med matrikkelbrev matrikkelført dato: 17.04.2013, tinglyst 18.04.2013.

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i reguleringsplan-/bebyggelsesplan ved den 17.09.2009.

Unntak fra nevnte arealbegrensning krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke.

Grunddisponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grunddisponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt bebyggelsen.

8.2 Festeavgift
Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret. Ved for sen betaling gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser om alminnelig forsinkelsesrente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni måned året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien under forutsetning av at dette er i samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

8.3 Kontraktsforutsetninger/ opphørsgrunner
Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Avtalen opphører hvis tomten ikke er bygget innen 5 år fra avtalens inngåelse.

Tinglysing besrøges av bortfester.

8.4 Tomteverdi
Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr. 70.000,-.

8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr
Ved opprettelse og overføring av feste kontrakt skal gebyr for kart- og delingsforretning og dokumentavgift dekkes av bortfester mens tinglysingsgebyr m.v. dekkes av fester.

8.6 Overføring av festeretten
Ved overføring av festeretten skal fester gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnr./organisasjonsnr. og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikten til å betale festeavgiften, jfr. tomtefestelovens §17, 4.ledd.

Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten.

8.7 Offentlige pålegg
Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke disse kostnadene.

8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Side 2 av 3	Dato 18/10-13	Utsteders underskrift Elin Maynard	Statskog SF
-------------	------------------	---------------------------------------	-------------

9. Underskrifter

Jeg/ vi aksepterer avtalevilkårene slik de fremgår av denne avtalen.

Ålen, den 16/9-13

Mette Nesvold / Jan Ove Nesvold

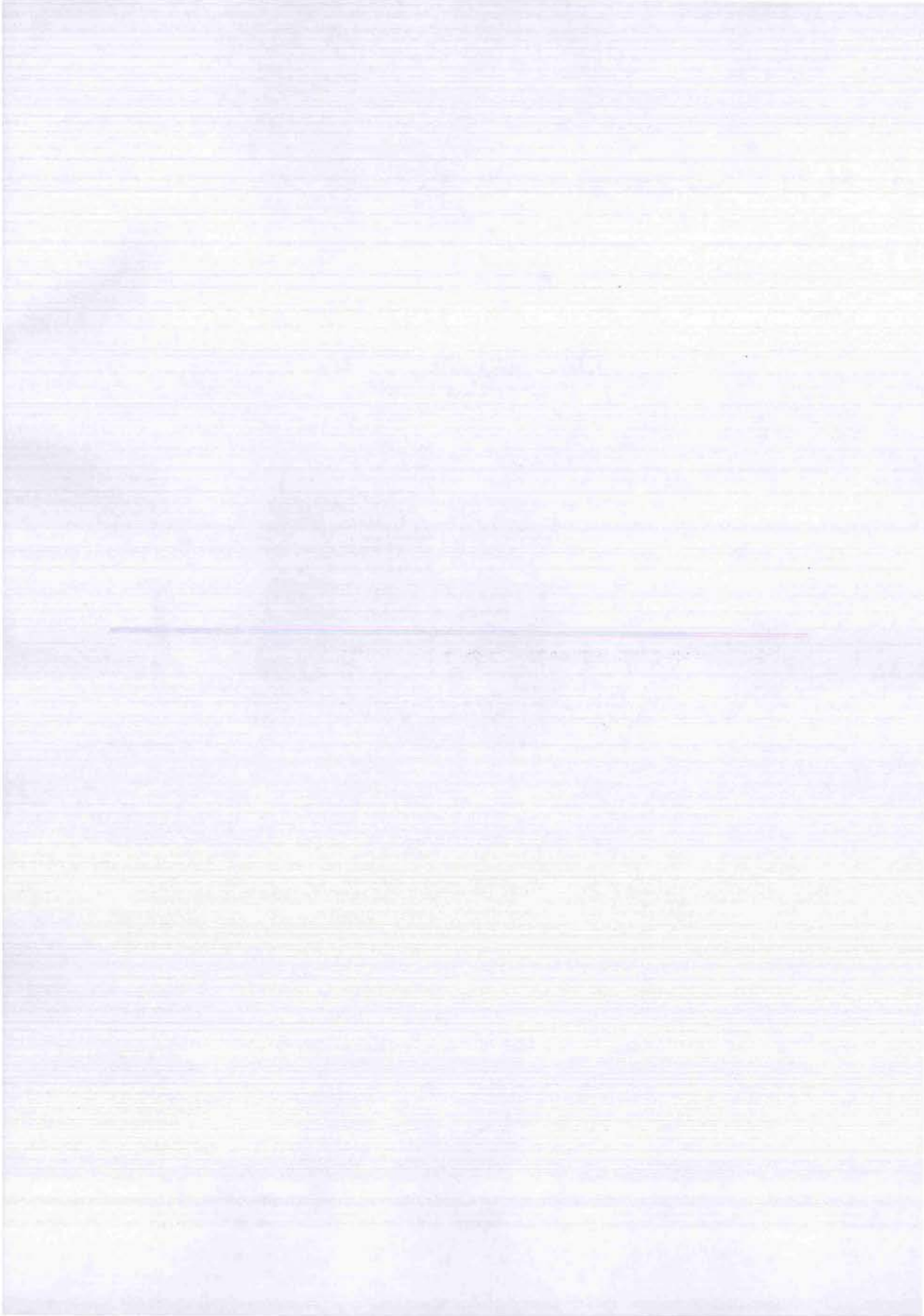
Eureum, den 18/10-2013

Statskog SF

For Statskog SF

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato	Utsteders underskrift
	18/10-13	Elin Maunnd Statskog SF





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

Utskriftsdato: 06.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	300	Bruksnr.	1	Festenr.	221	Seksjonsnr.	
Adresse	Øyungen hyttefelt 315, 7380 ÅLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 100,00 kr
Feiing	439,40 kr
Renovasjon	1 812,00 kr
Sum	4 351,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr Fritid	1 stk	1866.00	1/1	0 %	1 866,00 kr	933,00 kr
Eiendomsskatt fritid	525000 promille	4.00	1/1	0 %	2 100,00 kr	1 050,00 kr
Feiing av fritidsbolig	1 stk	440.00	1/1	0 %	440,00 kr	220,00 kr
				Sum	4 406,00 kr	2 203,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Øyungen hyttefelt 315

Høyde over havet
837 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	56 min 🚗
🚆 Ålen stasjon Linje R60	29 min 🚗 24.1 km
🚆 Reitan stasjon Linje R60	33 min 🚗 29.5 km
🚆 Jenshaugen Linje 543	10 min 🚗 5.1 km
🚆 Kjerrengvoll Linje 543	11 min 🚗 6 km

Avstand til byer

Røros	53 min 🚗
Trondheim	2 t 4 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	27 min 🚗
----------------	----------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 46 m
- 125 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrek i anlegget: 2

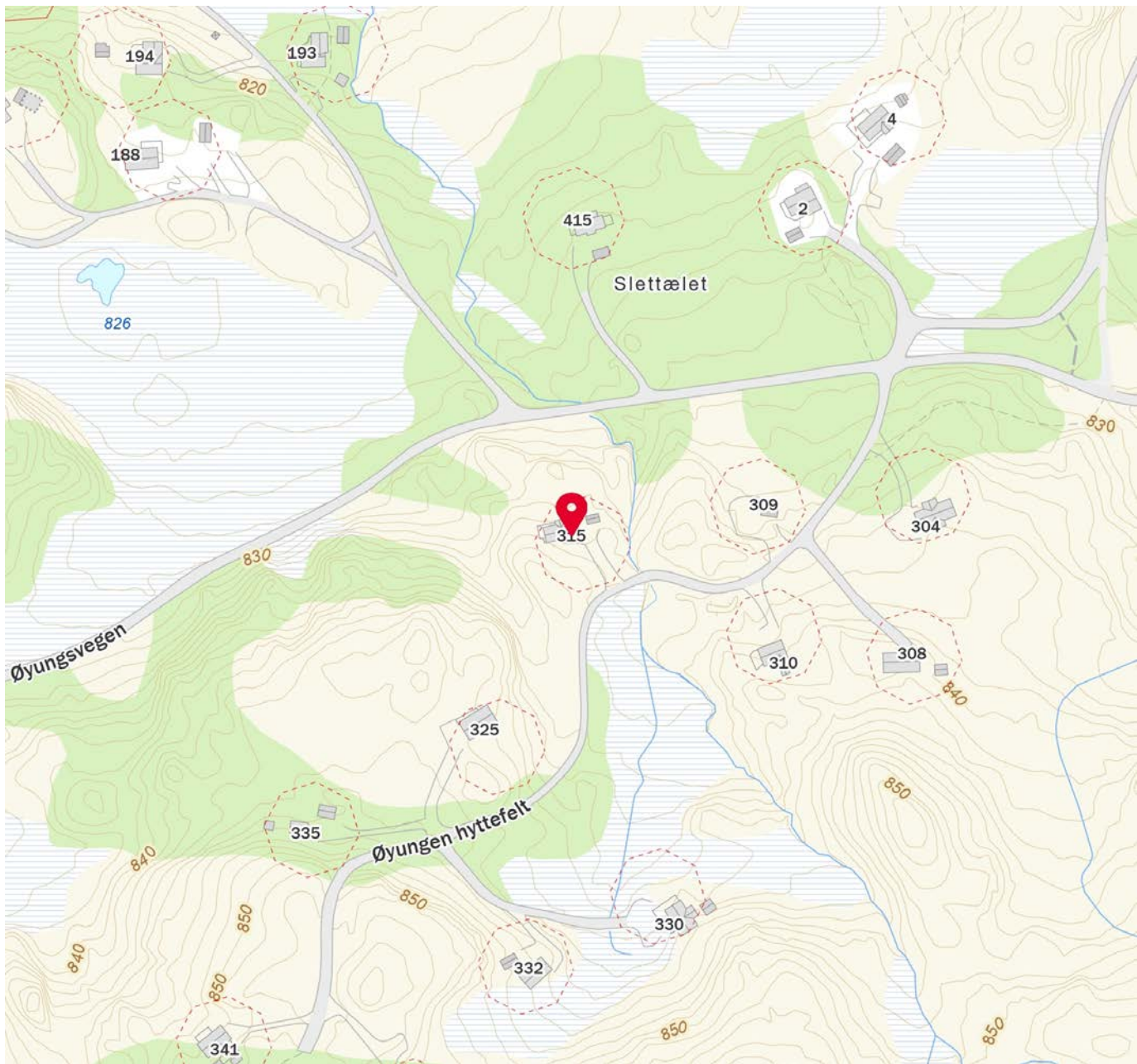
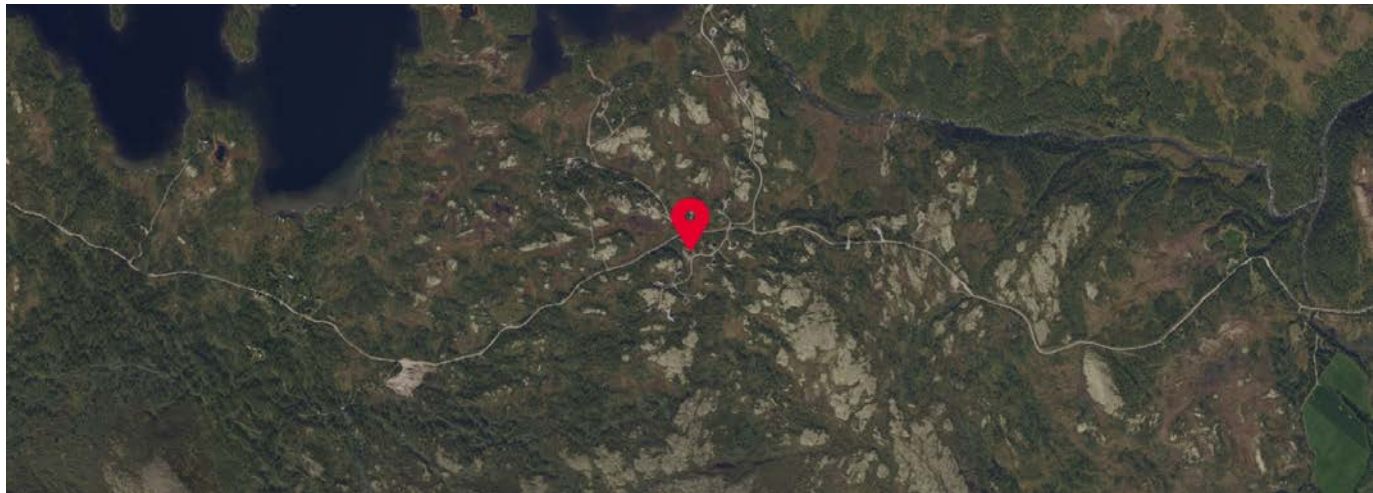


Sport

⚽ Ålen arena, kunstgressbane Fotball	26 min 🚗 21.7 km
⚽ Hov skole Ballspill, fotball	26 min 🚗 22.2 km

Dagligvare

Coop Marked Ålen	27 min 🚗
Post i butikk, PostNord	22.8 km



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øyungen hyttefelt 315
7380 ÅLEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ 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