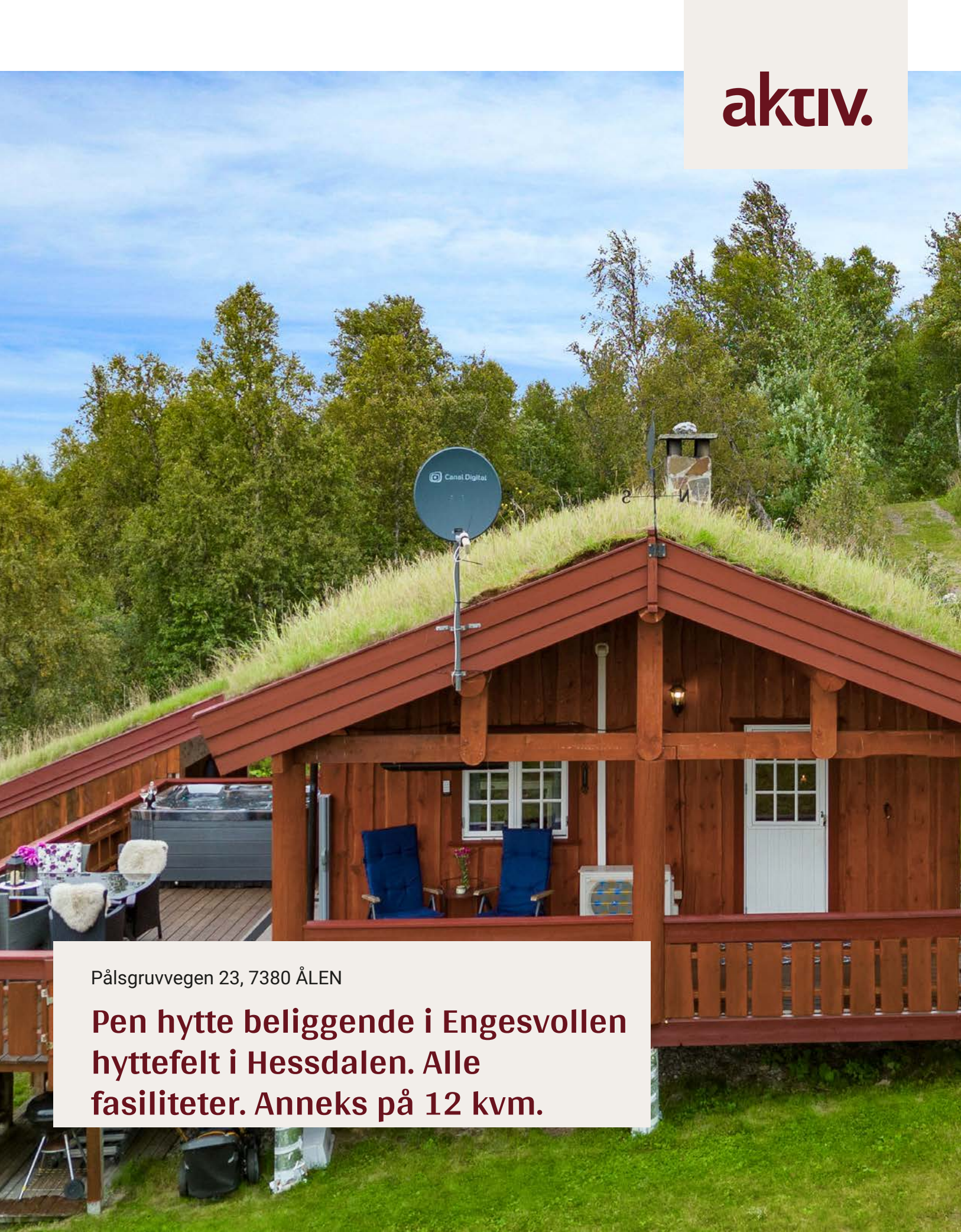


A photograph of a wooden cabin with a grass roof. A satellite dish is mounted on the roof. The cabin has a deck with a hot tub and two blue chairs. The background is a forest of tall trees under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Pålsgruvvegen 23, 7380 ÅLEN

**Pen hytte beliggende i Engesvollen
hyttefelt i Hessdalen. Alle
fasiliteter. Anneks på 12 kvm.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032

E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen

Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 40 990,-
Total ink omk.: Kr 1 630 990,-
Selger: Tormod Granlund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 51/77 kvm
Tomtstr.: 1435 m²
Soverom: 3 (to i hytta + anneks)
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 25
Gnr. 135, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1705240056

Pen hytte beliggende i Engesvollen hyttefelt i Hessdalen. Alle fasiliteter. Anneks på 12 kvm.

Velkommen til Pålsgruvvegen 23.

Pen hytte med flott beliggenhet i Engesvollen hyttefelt i Hessdalen. I tillegg til hytta er det oppført et anneks på 12 kvm på eiendommen. Hytta har alle fasiliteter som innlagt strøm, vann, avløp og helårsvei.

Det er flott helårs turterreng i umiddelbar nærhet. Vinterstid er det kort vei til oppkjørte skiløyper. Se skisporet.no for løypekart.

Innhold:

Hytte:

1. etasje:

Vindfang, gang, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Sokkel:

Gang, bad og teknisk rom.

Anneks:

Soverom.

Jacuzzien som står på terrassen kan kjøpes til dersom dette er ønskelig.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Energiattest	66
Diverse kart	70
Reguleringsplan	76
Tegninger hytte og anneks	78
Tinglyst erklæring	84
Info kommunale avgifter	92
Nabolagsprofil	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² 1. etasje hytta.

BRA-e: 26 m² Sokkel i hytta (14 kvm) og anneks (12 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Verandaen ved hytta.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1435 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er totalt 1.435 kvm bestående av to gårds- og bruksnummer.

135/25 er 945 kvm og 135/35 er 490 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget flott og landlig til i attraktive Hessdalen, omkranset med flott helårs turterreng. Tomta har en god beliggenhet i terrenget med fin utsikt og gode solforhold. Kort vei til oppkjørte skiløyper vinterstid. Se skisporet.no for løypekart.

Eiendommen ligger landlig til, ca. 10 km nord for Ålen sentrum, ca. 13 mil fra Trondheim og ca. 47 km fra Røros. I Ålen sentrum finner man blant annet matbutikk, restaurant, bensinstasjon, togstasjon og Ålen skisenter (se aalenskisenter.no for mer info). Til Røros er det som sagt ca 47 km. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et

bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm.

Geografisk er Hessdalen en liten dal nordvest for Røros og syd for Trondheim. Internasjonalt er den "stor". Dalen er verdenskjent for de merkelige atmosfæriske lysene som dukker opp når som helst og hvor som helst. Dette lysfenomenet har i internasjonal forskningssammenheng fått navnet The Hessdalen Phenomenon. Hessdalen er det eneste sted i verden fra den hvor det foregår seriøs forskning på slike atmosfæriske lysfenomen.

For noe mer informasjon se www.hessdalen.no/

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bygningssakkyndig

Kjartan Korshavn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i én etasje med sokkeletasje under deler av bygningen. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.
Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Hytte:

1. etasje:

Vindfang, gang, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Sokkel:

Gang, bad og teknisk rom.

Anneks:

Soverom.

Standard

Fritidsbolig

1. etasje

Vindfang:

Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Gang:

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

Soverom 1:

Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2:

Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Bad:

Flis på gulv, flis og panel på vegger. Panel i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Stue:

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

Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

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

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp.

Bod:

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

Sokkel

Gang:

Flis på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling.

Gulvvarme. Sikringsskap.

Bad:

Flis på gulv og skifer på vegger. Downlights og malt panel i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, servant, wc og naturlig avtrekk.

Teknisk-rom:

Flis på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling.

Varmtvannsbereder og stoppekraner.

Anneks

Soverom:

Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Hytta har ingen egen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 6 202

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Eiendomsskatt kr 3.208,40,-

Feiing 50,-

Renovasjon kr 1.514,-

Slam 1.430,-

Prognosen for 2024 sier en total på kr 7.326,-. Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi sekundær

Kr 489 945

Formuesverdi sekundær år

2022

Info vannavgift

Det betales vannavgift til Hessdalen Vassverk. Årsavgiften for 2024 er kr 5.125,-.

Andre utgifter

Det betales avgift til hytteforeningen for brøyting/
vedlikehold av veien. Avgiften er pt. ca kr 3.500 pr å.

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 135, bruksnummer 25 i Holtålen kommune. Gårdsnummer 135, bruksnummer 35 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:

5026/135/25:

09.06.2004 - Dokumentnr: 2800 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:1

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

23.01.2014 - Dokumentnr: 63454 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2003 - Dokumentnr: 5022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5026 Gnr:135 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 30866 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1644 Gnr:135 Bnr:25

09.06.2004 - Dokumentnr: 2800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:35
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:36
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 63454 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:35
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:36
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 63454 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:35
Rettighet hefter i: Knr:5026 Gnr:135 Bnr:36
Rett til å etablere renseanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggesøknadskjente tegninger for både hytta og anneks men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Carporten er bygd på i ettertid. Den foreligger det ingen papirer på i kommunens arkiv.
Tiltaket var ikke søknadspliktig i følge selger men skulle likevel vært meldt inn som ferdigstilt.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann (Hessdalen Vassverk) og avløp (septikk).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Engesvollen. Reguleringsbestemmelsene er 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

40 990 (Omkostninger totalt)

56 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 630 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 646 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 40 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 200/4 600/5 000 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 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.11.2025

























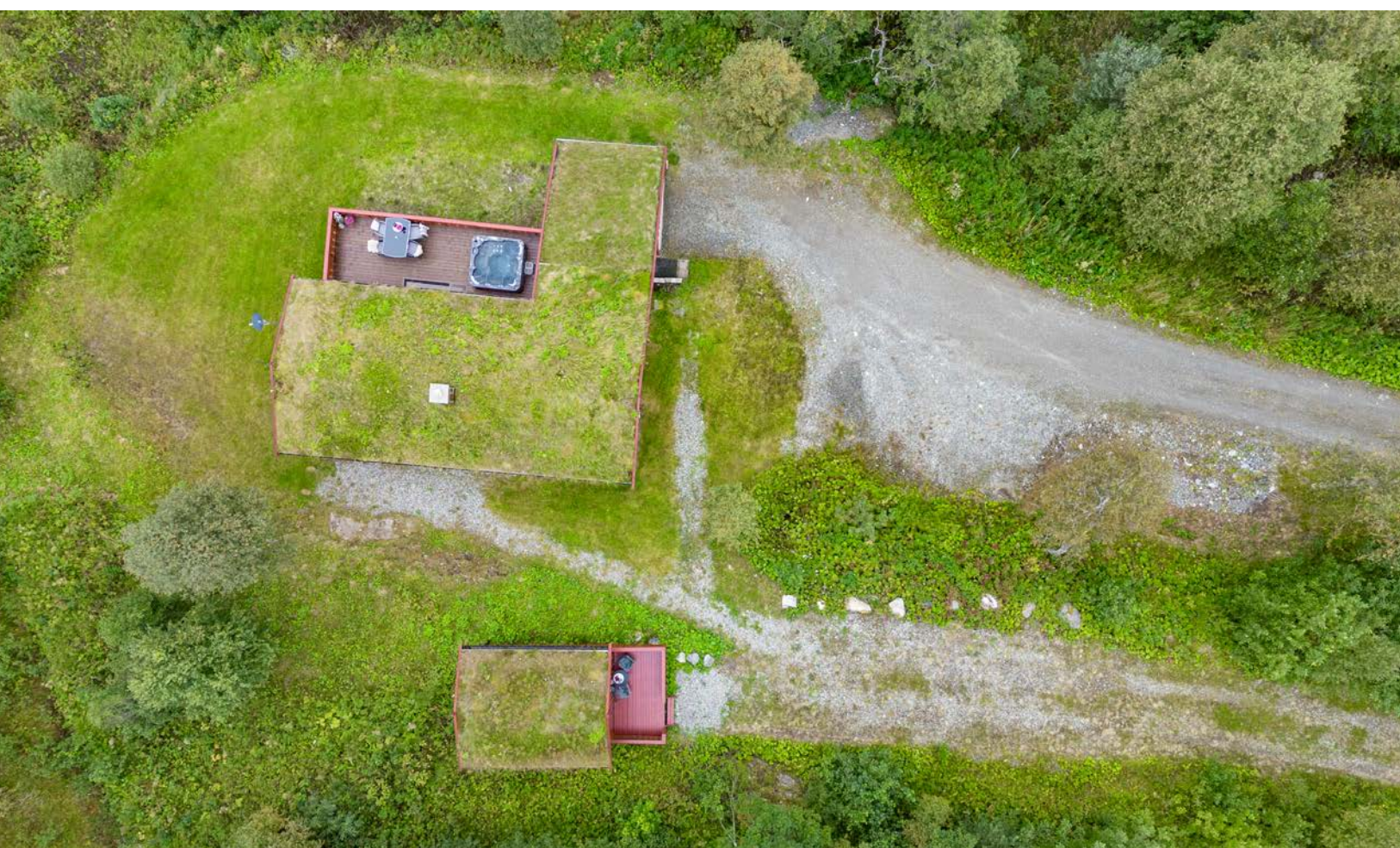




I tillegg til badet i 1. etasje i hytta er det et ekstra bad i sokkelen.

Under vises bildet fra annekset











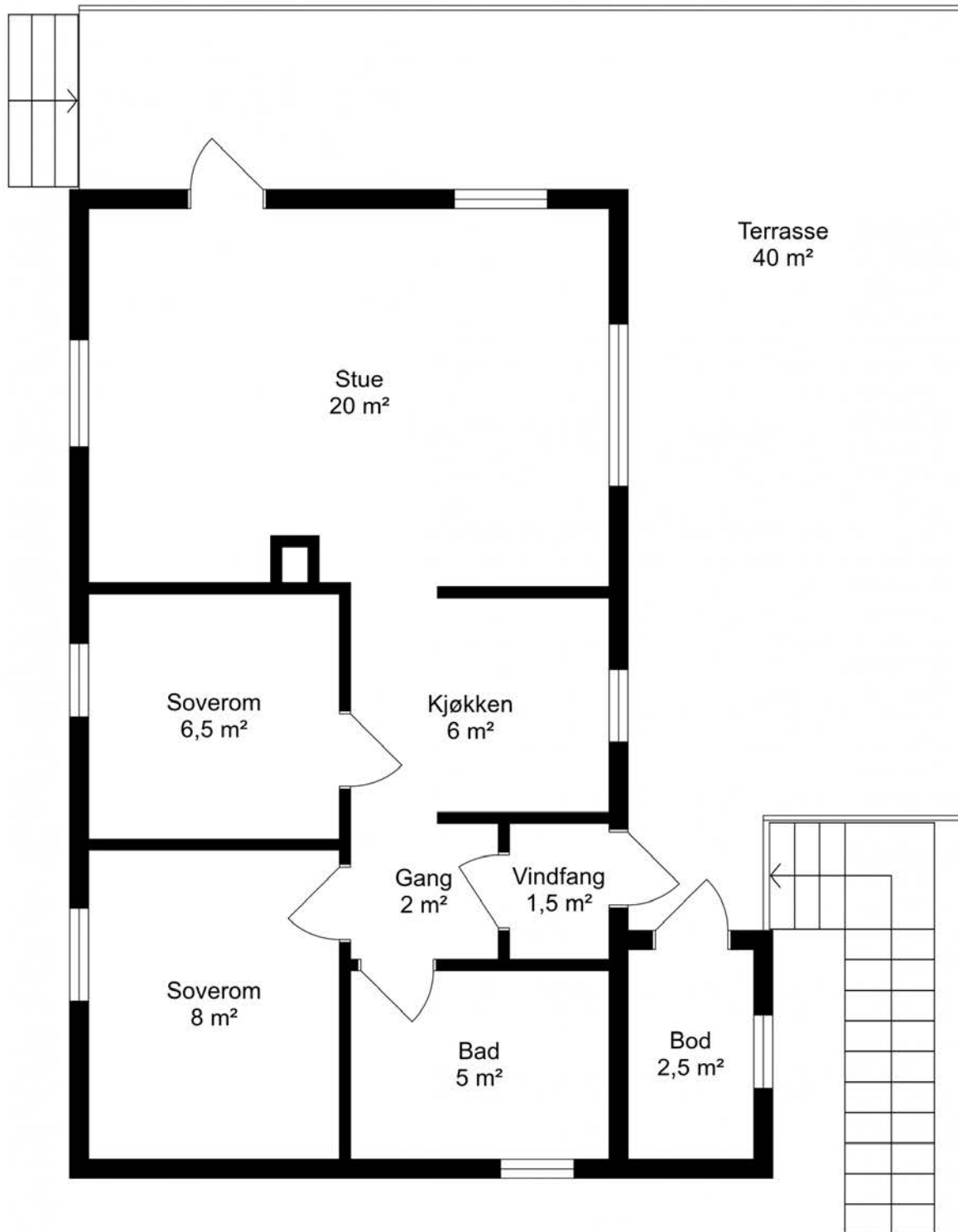






Pålsgruvvegen 23

1. Etasje

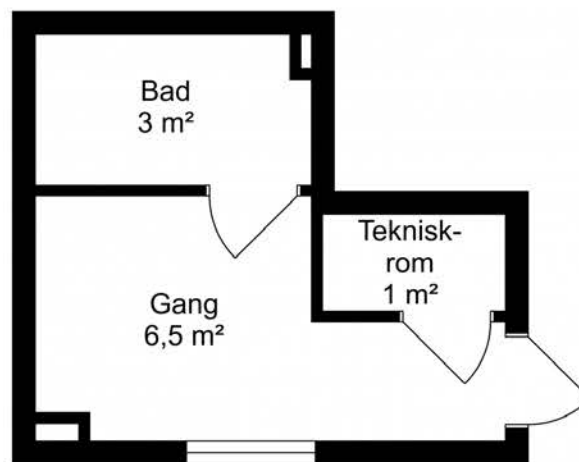


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Pålsgruvvegen 23

Sokkel

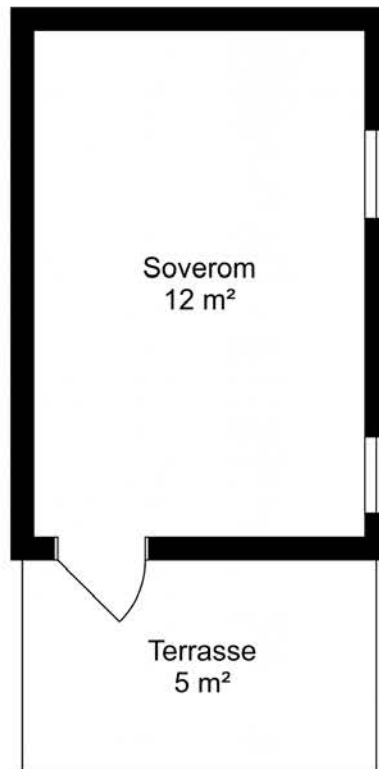


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Pålsgruvvegen 23

Anneks



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240056	

Selger 1 navn
Tormod Granlund

Gateadresse	
Pålsgruvvegen 23	

Poststed	Postnr
ÅLEN	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1705240056

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

Beskrivelse

Fukt i rør på bad i kjeller.

Initialer selger: TG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet wc i kjeller.

Arbeid utført av

Bergstaden bygg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny pakning under wc.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble drenert rundt hytte av forrige eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt setningsskader som var der fra før. Kan se det på gulv i stue.

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

Beskrivelse

Bygd carport selv.

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
- 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: 1705240056

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705240056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tormod granlund	d06af4845a16cae3a045d86 95287be1af9afdaf7	03.07.2024 12:11:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240056

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

Pålsgruvvegen 23 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 65 m²

BRA-i: 51 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

8

TG-3

5

TG-IU

1

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/21929>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp: Utvendig
- Våtrom: Bad 1. etg
- Våtrom: Bad sokkel

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad 1. etg

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmesentral

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.10.2025

Rapportdato
20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tormod Granlund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn** Telefon: **416 05 438**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Pålsgruvvegen 23, 7380 Ålen**
Kommunenr: **5026** Gårdsnr: **135** Bruksnr: **25** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2005 - Kilde: Matrikkel**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med sokkeletasje under deler av bygningen. Grunnmur er oppført i lettlinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	65	51	14	0	40
Anneks	12	0	12	0	0
Totalt m²	77	51	26	0	40

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	51	3	0	40
Sokkel	11	0	11	0	0
Totalt m²	65	51	14	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	51	3	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod.
Sokkel	11	10	1	Gang og bad.	Teknisk-rom.
Totalt m²	65	61	4		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Kommentar til arealberegning

Byggesaksmappe er ikke kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er synlig grunnmursplast kun på deler av bygningen og det mangler stedvis topplst. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i tillegg til hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og fuktmålinger ved hulltaking viser målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG-2 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale se pkt. Rom under terreng og krypkjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Ringmur med krypkjeller og sokkeletasje på deler av bygningen.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av grunnmur er innvendig utlektet og gjenkledd. Det ble registrert kun mindre riss på synlige deler av grunnmur, vurderes ikke å være vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen. I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at fundamentering av hytta ble utbedret i 2016, omfanget av dette er ukjent.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under deler av huset. Det er adgang til kryp kjeller via luke i vegg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det ble målt 14,7 vektprosent i treverk ved pipe.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-1
Kryp kjeller er å betrakte som særlig fuktutsatte konstruksjoner/ risikokonstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader kan oppstå. Det er ikke etablert dampsperre på bakken, noe som medfører at fuktighet fra grunnen stiger opp med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved pipe og undersøkelsen viste ingen tegn til fukt. Ingen synlige skader ble registrert og kryp kjelleren fremstår som tørr på befaringsdagen. Selv om det ikke registreres skader kan det løpende vurderes plast mot grunn som et forebyggende tiltak. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales pga. generell betegnelse av slike rom som en risikokonstruksjon.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasje/ underetasje ligger delvis under og i mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det målt fukt ved hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Det er synlige fuktmerker/ skader og fukt ved gulv på teknisk-rom. Sokkeletasjen egner seg ikke for innredning med organiske materialer uten fuktiskringstiltak. Slik den fremstår i dag bør den kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Store deler av gulvflis på teknisk-rom mangler flisfuger og er delvis løse. TG-3 er satt pga. målt/ registrert fukt og registrerte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag og gjelder kun for fjerning av utlektede vegger. Ytterligere undersøkelser anbefales når dette er utført for å kartlegge omfang av skader og tiltak vurderes deretter. Ved ny oppbygging må fuktiskring og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet for å unngå skader.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk er for lavt iht. dagens referansenivå på 100cm. Rekkverk ble målt til ca. 77 cm. Det er synlig skjevhet i bjelkelaget under boblebad. TG-2 er satt pga. høyde på rekkverk og skjevhet under bjelkelag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet og bæring under boblebad anbefales.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med koblet glass. Ett 2-lags isolerglass på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
2-lags glass fra 1989 i følge datostempling i glass.	
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
Enkelte dører tar i karm og anbefales justert. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
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
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspærre. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Ingen synlige avvik ble registrert på innvendige overflater.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.11 Takteking

Type teking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
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	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

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	TG-2
Det er ikke etablert stige for adkomst til feier. Det er ikke kjent om det foreligger pålegg fra brann/feiervesen om dette. TG-2 er satt pga. manglende takstige iht. krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere takstige iht. krav.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 35mm. Selger opplyser at det ble foretatt oppretting av tidligere eier i ca. 2018. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm og lokalt avvik over 20mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid for å kontrollere om det er pågående eller tidligere forhold og evt. tiltak vurderes deretter. Det er ikke foretatt kostnadsberegning, da det er usikkert om det er nødvendig med evt. tiltak, men ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
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-2
Sotluke i krypkjeller er plassert nærmere enn 30cm til brennbart materiale. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen. TG-2 er satt pga. for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale anbefales.	

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
Kjøkken fra opprinnelig byggeår. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde i sokkeletasje måles til ca. 2,09m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Utvendig

Beskrivelse	
Utvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Utvendig trapp mangler rekkverk på den ene siden og åpninger i trinn og rekkverk på motsatt side er over 10cm. TG-3 er satt pga. manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes. Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk på en side og tetting av større åpning i rekkverk på motsatt side.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk/ septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Lufting av kloakk er ikke påvist. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble lagt opp ekstra kurs til boblebad og stikk til carport i ca. 2020.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og 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-2
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 en 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. El-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. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Selger opplyser at luft-til-luft varmepumpe ble etablert i 2021. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.24 Våtrom: Bad 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-3	
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluk er høyere enn tettesjikt ved døråpning. Det ble registrert stedvis løse flis og "bom" (mangelfull heft mot underlag) i gulvflis flis. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Tiltak for å bedre vannsikkerheten/ heving av tettesjikt og dør anbefales. Kostnadsberegningen gjelder kun for bedring av vannsikkerheten/ heving av dør. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere fall til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	
Under 10 000	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og evt. membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Ved hulltaking på tilstøtende vegg ble det registrert dampspærre i veggen. Dette er ikke en anbefalt oppbyggingsmetode da to tette sjikt kan medføre magasinerings av fukt inne i veggen og vil ha sen uttørring. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og ikke anbefalt oppbygging/ bruk av dampspærre.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann. Jevnlig kontroll og ettersyn ved hulltaking anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone fra vindfang. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollpunkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad sokkel

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det er flis på gulv og skifer på vegger. Av utstyr er det etablert dusjnisje, servant i og gulvmontert toalett.

Ved enkel nivellering ble det registrert stedvis motfall og gulvskinne til dusj danner en sperre for sluk. Stedvis "bom" (mangelfull heft mot underlag) og riss/ sprekker i flisfuger. Det registreres ufagmessig utførelse, blant annet pga. plast som tettesjikt i sluk. Det er flere punkteringer i platen. Dette er et uegnet materiale som tettesjikt på våtrom. Det er ikke synlige mansjetter ved røråpninger og det er en åpning i vegg ved gulv ved dør.

Det ble foretatt fuktmåling på utlektet vegg mot dusjsonen. Undersøkelsen viser målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader og selger opplyser om fukt inne på badet ved rørføringer til servant.

TG-3 er satt pga. registrerte/ ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.26 Øvrig: Anneks****Beskrivelse**

Anneks oppført i 1 etasje på åpen fundamentering/ søyler. Vegger oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med torv. Bygningen ble oppført i ca. 2007 og er innredet som soverom.

Det ble registrert store skjevheter på etasjeskille. Totalt avvik ble målt til ca. 6cm. Søyler under hytta har synlige skjevheter. Tiltak ved fundamenter og oppretting er påregnelig. Bygningen er ikke videre vurdert.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

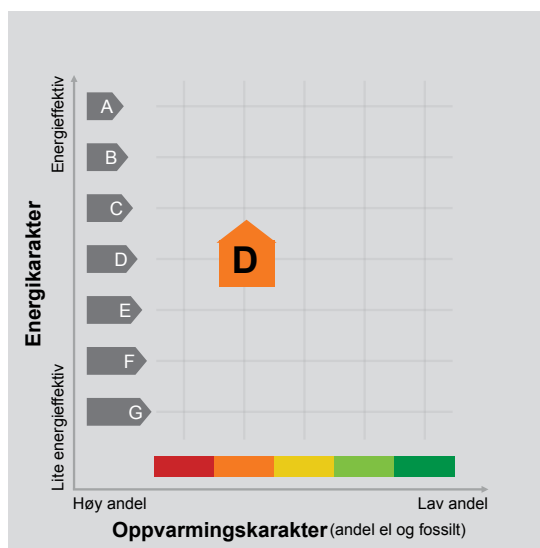
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Pålsgruvvegen 23
Postnummer	7380
Sted	ÅLEN
Kommunenavn	Holtålen
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22918583
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16702
Dato	28.08.2024
Innmeldt av	KJARTAN KORSHAVN



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

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

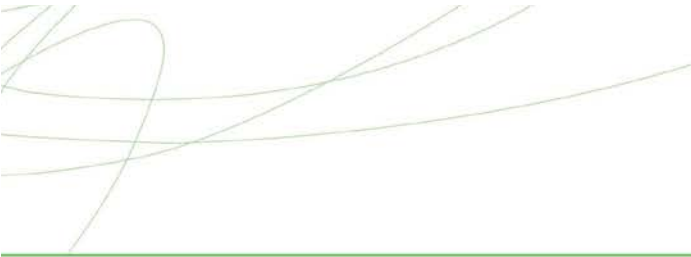
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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 innetemperaturen

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.

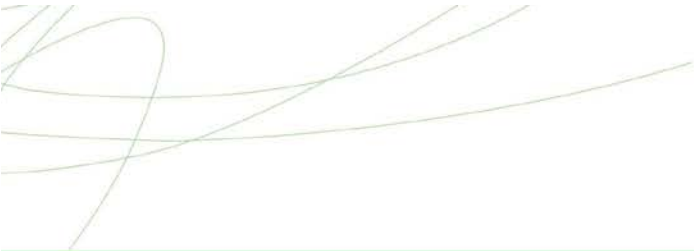
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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

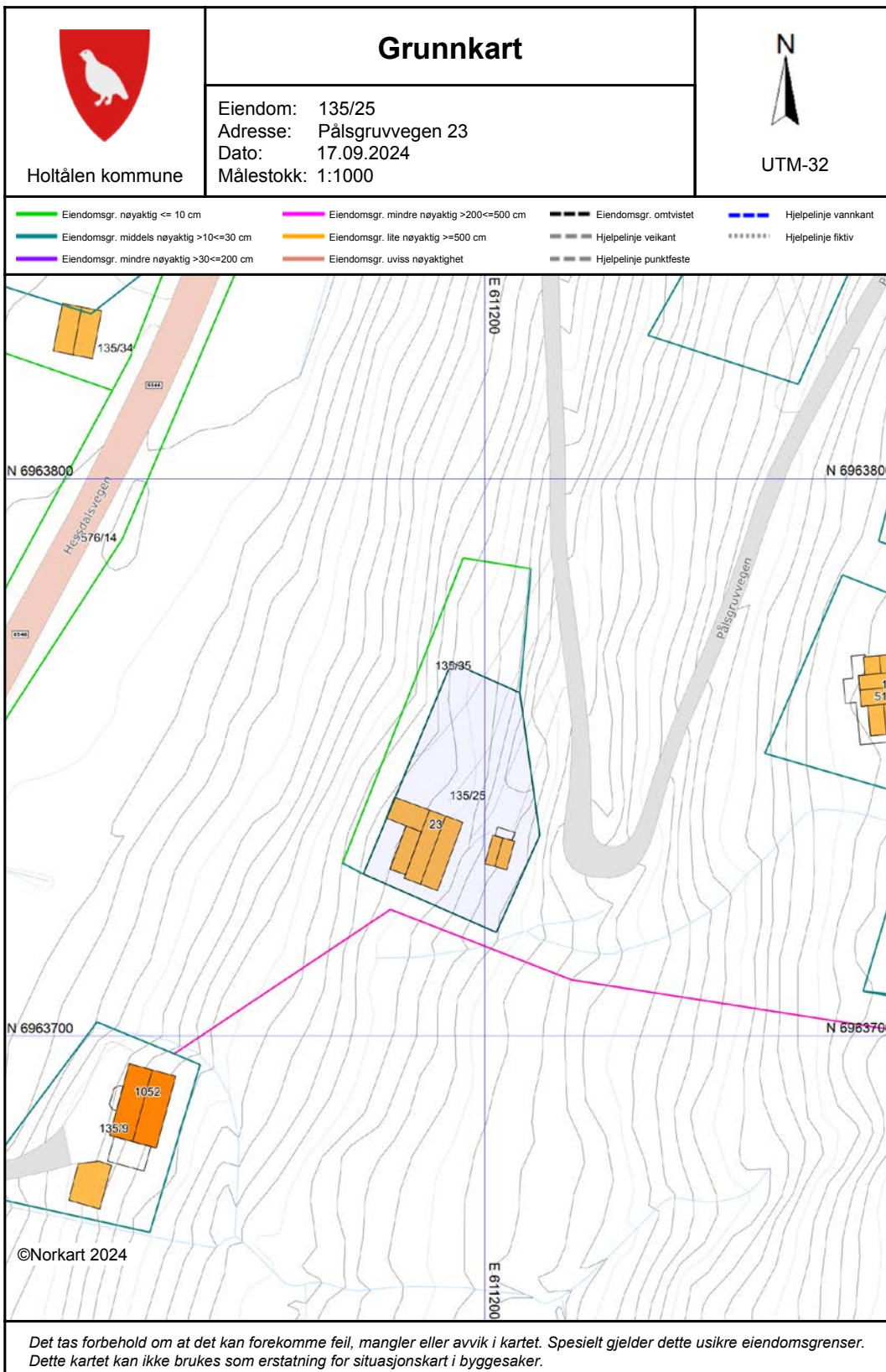
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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).

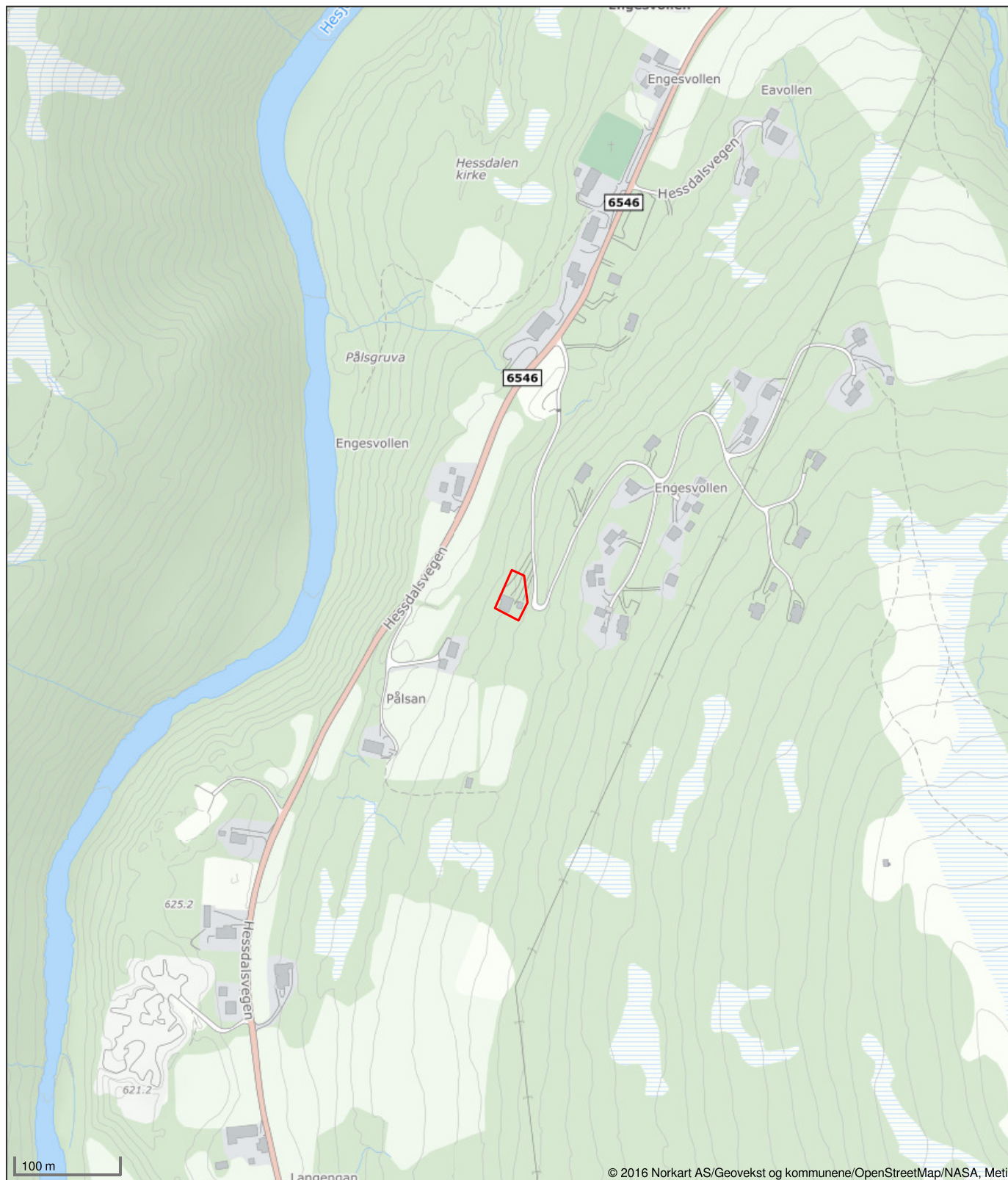
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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





Oversiktskart for eiendom 5026 - 135/25//



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.



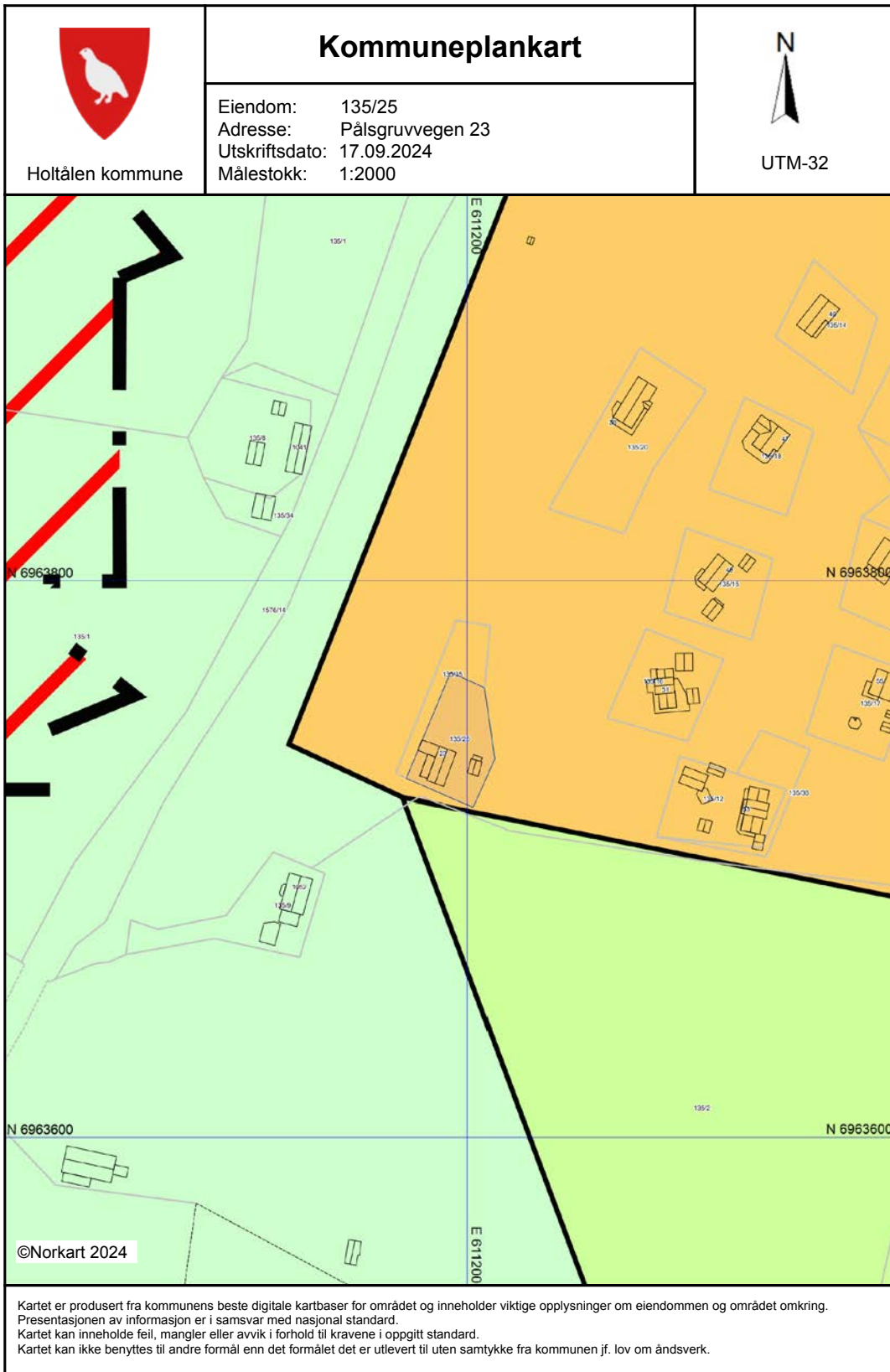
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Ras- og skredfare
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ENGESVOLLEN, GNR 135, BNR 1, I HOLTÅLEN KOMMUNE

Reguleringsplan nr. 52 - III

§ 1

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	Fritidsboliger Bolig (135/8) Industri/forretning
Landbruksområde	Jord og skogbruk
Offentlige trafikkområder	Fylkesveg 576
Fareområder	Høyspentlinje
Spesialområde	Fornminne Friluftsområde
Fellesområder	Felles parkeringsplass Private adkomstveger

§ 2

Innenfor planområdet kan det etableres inntil 20 hyttetomter og oppføres 20 hytteanlegg. Hyttenes plassering i terrenget er markert med 1 pæle. Hytta skal plasseres med hovedmøneretning langs terrenget, samt slik at pælen blir innenfor ferdig grunnmur.

For utbygging starter, rekvirerer utbyggeren kartforretning og kommunen foretar innmåling av selve tomten. Ingen støpe eller byggearbeider må igangsettes for dette er utført. Det er tiltakshaverens ansvar at hytta plasseres som angitt i plankartet.

§ 3

Innefor hver tomt, tillates oppført hytteanlegg med følgende begrensninger:

- Tomtene 1 – 14, har areal på ca. 1 daa og samla bebygd grunnflate er 100 m2.
- Tomtene 15 – 20, har areal på ca. 1,5 daa og samla bebygd grunnflate er 150 m2.
- Måling i byggestørrelse gjelder utvendig vegg.
- Hytteanleggets estetikk skal følge Arealdelens bygningstekniske retningslinjer for bebyggelse i utmarka.
- Det tillates inntil 3 bygg pr. tomt, inkl. uthus og anneks.

§ 4

Byggeområdene:

Bebyggelsen oppføres ordinært i en etasje. Høyden på grunnmur må ikke overstige 60 cm, og gesimshøyde må ikke være over 240 cm. Loftsetasje alt. oppstuggu kan tillates, med maksimal begrensning satt til 30 % av/på hovedbyggets areal. Rafthøyde oppstuggu begrenses til 1,8m.

§ 5

Gårdsbebyggelsen på bruket Engesvold Vestre er tidligere fradelt og gitt gnr. 135, bnr. 8. Denne eiendommen reguleres i plandokumentet til boligformål. Bebyggelsen kan benyttes til fritidsbebyggelse. Eventuelle eksteriørendringer på selve gårdsbebyggelsen (våningshus, fjøs og bur) skal skje i samråd med kommunens kulturmyndighet.

§ 6

I industri/forretningsområdet kan oppføres bebyggelse i tilknytning til formålet.

§ 7

Kommunale bygningsmyndigheter skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 - 30 grader. Valg av takvinkel mv. vurderes og godkjennes av bygningsmyndighetene i hvert enkelt tilfelle.

§ 8

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

§ 9

Landbruksområde - Jord- og skogbruk.

I landbruksområdet tillates kun oppført bygninger som har tilknytning landbruksdrift.

§ 10

Offentlig trafikkområde.

Omfatter Fylkesveg (FV) 576 - Hessdalsvegen og viser kjørebane med tilhørende grøfter.

§ 11

Fareområde.

Viser høgspentlinja gjennom området. Evt. ny bebyggelse skal plasseres minst 6,0 m fra ytterste tråd.

§ 12

Spesialområde.

Dersom det skulle bli aktuelt med inngrep inntil naturdannet haug/mulig fornminne på innmarka, må kulturvernkontoret varsles slik at haugens status som fornminne/ ikke fornminne kan avklares før inngrep skjer.

Eiendommens grunn ovafor høyspentlinja reguleres til friluftsområde, der feltets ferdsel til utmarka legges som anvist på plankartet.

§ 13

Fellesområde.

1. Privat felles avkjørsel til gårdsbruket Engesvold-Engan (Pålsan) gnr. 135, bnr. 2 og boligtomta gnr. 135, bnr. 9.
2. Felles avkjørsel og parkeringsplass for hele hyttefeltet, samt felles adkomstveg til de 20 hyttene.
3. Felles parkeringsplass skal romme inntil 40 personbiler.

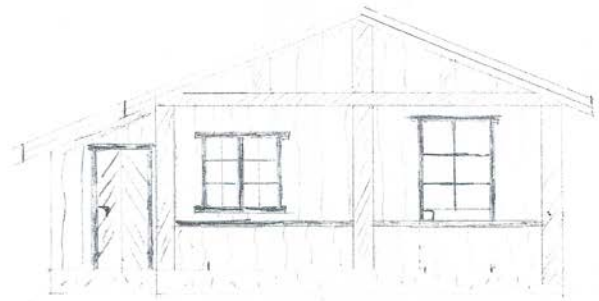
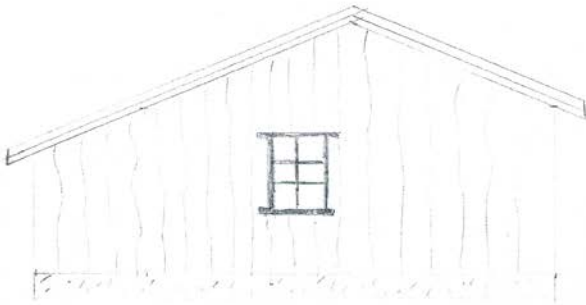
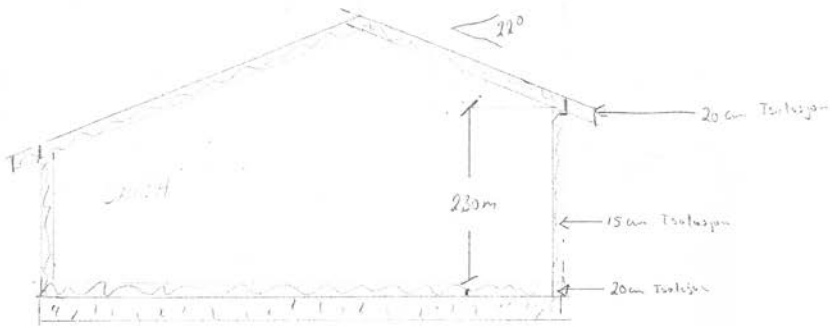
§ 14

Atkomstveg og parkeringsplasser skal opparbeides før byggetillatelse blir gitt.

§ 15

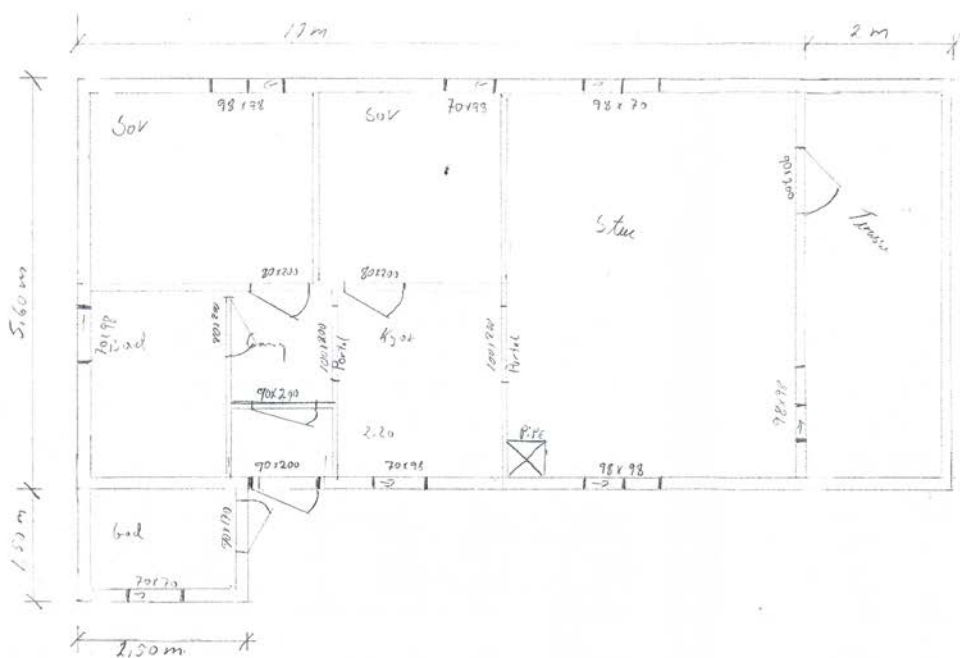
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av gjeldende lover og regelverk.

Nye bestemmelser – 20.9.2005. TG

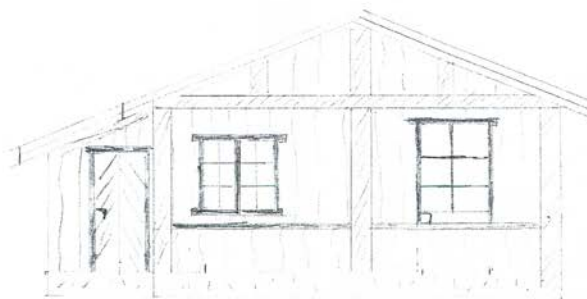
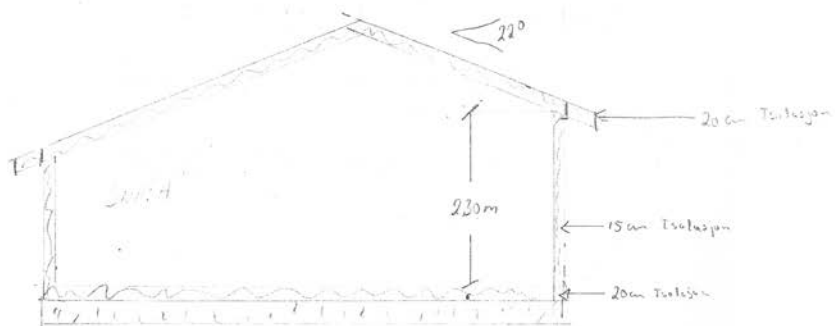


HYTTE		GRUND 206
ENGESVOLLER HYTTEFELLMÅL		
HYTTEOMR. NR I		
GNR 135	BNR 25	1.50
Til DISSEMINER DINE GRUNNS		

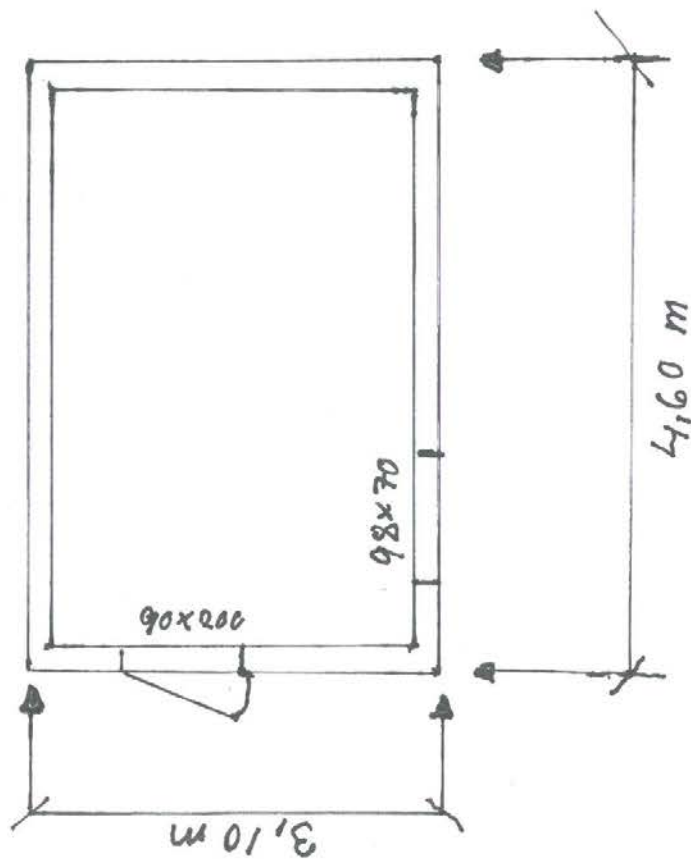
HYTTESKEDS FOMULARE	
Hyttens navn	Stue
Hyttens nr.	135
Hyttens type	Stue
28 JUN 2001	
Hyttens ejer	
Hyttens lejer	
Hyttens brug	
Hyttens tilstand	
Hyttens bemærkninger	



Hytte	Øvindløse
ENGESVOLLER HYTTEFELT: 50	
HYTTEOMTNR I	
GNR 135 BNR 25	
Til BRUGEN DTH GAVNES	

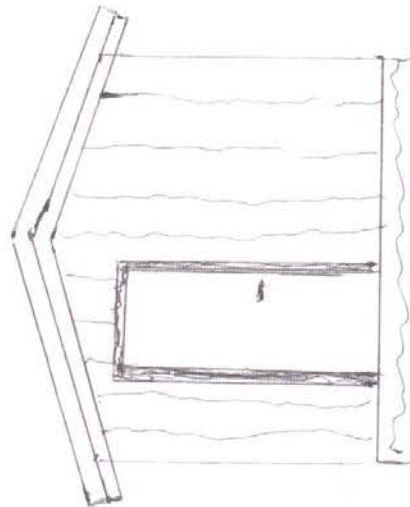
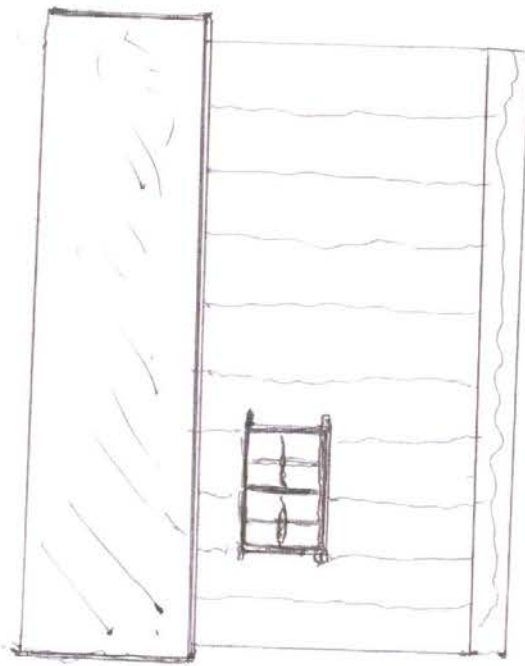
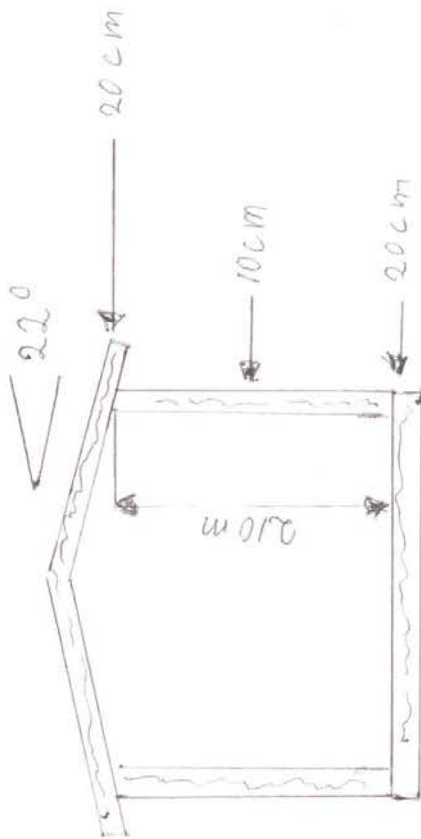


HYTTE		QIND 2.0C
EAGESVOLLER HYTTIEFELM		
HYTTIETAMT NR I		
GNR 135	BNR 25	1.50
In DISKRETTE OTAR SUND		



HOLTÅLEN KOMMUNE	
Årsavsett	Dok.nr.
25 SEPT. 2007	
Arkivkode	
Journalnr.	
Grunnlag	
Klassifikasjon	Saksbehandler

ENGESVOLL HYTTEFELT GNR 135 BNR 25	Mål 1.50
--	-------------



HOLTÅLEN KOMMUNE	
Ansøkt nr.	Dok. nr.
25 SEPT. 2007	
Afhukkede	
Ansøgere	
Godkendt	
Kommunestyre	Saksbehandler

ENGESVOLL
HYTTEFELT
GNR 135 BNR 25

Mål
1.50

Rekvirert iht. folgebrev/
rekvirert ikke oppgitt:24.0846.27999
org. nr./fødselsnr.**GRUNNEIERERKLÆRING – OM VEIRETT OG
ETABLERING AV VANN- OG AVLØPSANLEGG**

Rett kopi bekreftes

**1. Formål – krets av rettighetshavere**

Hytteeierne i Engesvolden hytteforening er pliktig etter lov om vern mot forurensning og mot avfall til å anlegge renseanlegg for rensing av kloakk mv, jf forurensningsforskriften kap 13. Nærværende erklæring sikrer rett til bruk av grunn for etablering og drift av renseanlegg.

Hytteeierne har behov for adkomst til sine eiendommer. Nærværende erklæring sikrer slik adkomst.

Som rettighetshavere etter denne erklæring ligger liste over de grunneiendommer som rettighetene etter denne erklæring tilligger, som bilag 1.

Rettighetshaverne plikter å stifte/ registrere et samvirkeforetak for drift, vedlikehold av vei og anlegg.

Rettighetene etter denne erklæring er evigvarende.

2. Rett til adkomst - veirett

Som grunneier til gnr 135, bnr 1 i Holtålen kommune gir jeg rettighetshaverne rett til motorisert adkomst over min eiendom frem til egen eiendom. Adkomstretten er knyttet til vei på min eiendom, som fremvist på kart, inntatt som bilag 2.

Adkomstretten skal benyttes skånsomt i forhold til veien og med hensyn til øvrige rettighetshavere.

Ansaret for vedlikehold og brøyting av veien tilligger fullt og helt rettighetshaverne.

3. Rett til etablering av vann og avløpsanlegg

Jeg tillater at det etableres renseanlegg, med tilhørende rørsystem, på min eiendom, på sted som fremkommer på kart, inntatt bilag 3.

Anlegget skal bestyres av Engesvolden hytteforening, som vil behandle all kontakt med grunneier. Hytteforeningen har alt ansvar for drift, tømning og vedlikehold av anlegget.

Ved underskrift av denne avtale overfører jeg kr 250.000,- til oppgitt konto tilhørende Hytteforeningen.

Dersom jeg som grunneier vil foreta graving eller arbeider på eiendommen i nærhet av rørsystem og renseanlegg må dette på forhånd avklares med rettighetshaverne. Vanlig bruk av eiendommen omfattes ikke av slik forhåndsavklaring.

Doknr: 63454 Tinglyst: 23.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Grunneier gir rettighetshaverne rett til graving på eiendommen for nødvendig vedlikehold av anlegget. Dersom mulig skal grunneier ha minst en ukes varsel. Arealet skal tilbakeføres i samme stand det var i, umiddelbart etter utført arbeid. Eventuelle skader som oppstår som følge av vedlikeholdsarbeidene skal utbedres, evt erstattes.

4. Tinglysing

Nærværende erklæring kan tinglyses på eiendommen, gnr 135, bnr 1 i Holtålen kommune. Rettighetshaverne bærer alle omkostninger ved tinglysingen.

Grunneier vil motta kopi av denne erklæring så snart den er mottatt i retur fra Statens Kartverk i tinglyst stand.

5. Bilag til erklæringen

Som bilag til avtalen er inntatt:

Bilag 1 a-c: Liste over rettighetshavere

Bilag 2: Kart for adkomstrett

Bilag 3: Kart for etablering av vann og avløpsanlegg, med rørsystem

6. Underskrift

Holtålen, 12. desember 2013

Oddbjørn Engesvold
Nadja Engesvold



Rett kopi bekrefies



Trondheim 21.01.2014

Sak: Tinglysning av plikter og rettigheter knyttet til eiendommen Gnr. 135, Bnr. 1 i Hessdalen, Holtålen kommune i Sør-trøndelag

Det refereres til vedlagte dokumenter mottatt i retur fra Staten Kartverk (Journalnr. 7 564 080).

Etter telefonsamtale med Elin R Johannessen 20.januar 2014 ble følgende konkludert:

Dette er en ny avtale tilknyttet eiendommen Gnr. 135, Bnr. 1 i Hessdalen, Holtålen kommune i Sør-Trøndelag. Eksisterende tinglysninger skal bestå. Denne nye avtalen med forpliktelser skal tinglyses.

Fødselsnr. til hjemmelshavere til avgivende eiendom er:

Oddbjørn Engesvold: 14126131756

Nadya Engesvold: 03017228691

Med vennlig hilsen

Kristian Rothaug
Kristian Rothaug

Styreformann

Engesvolden hytteforening

Tlf.: +47 41477856

Postadresse: Fagrabrekka 7,
7056 Ranheim

Mailadresse: krot@ntebb.no



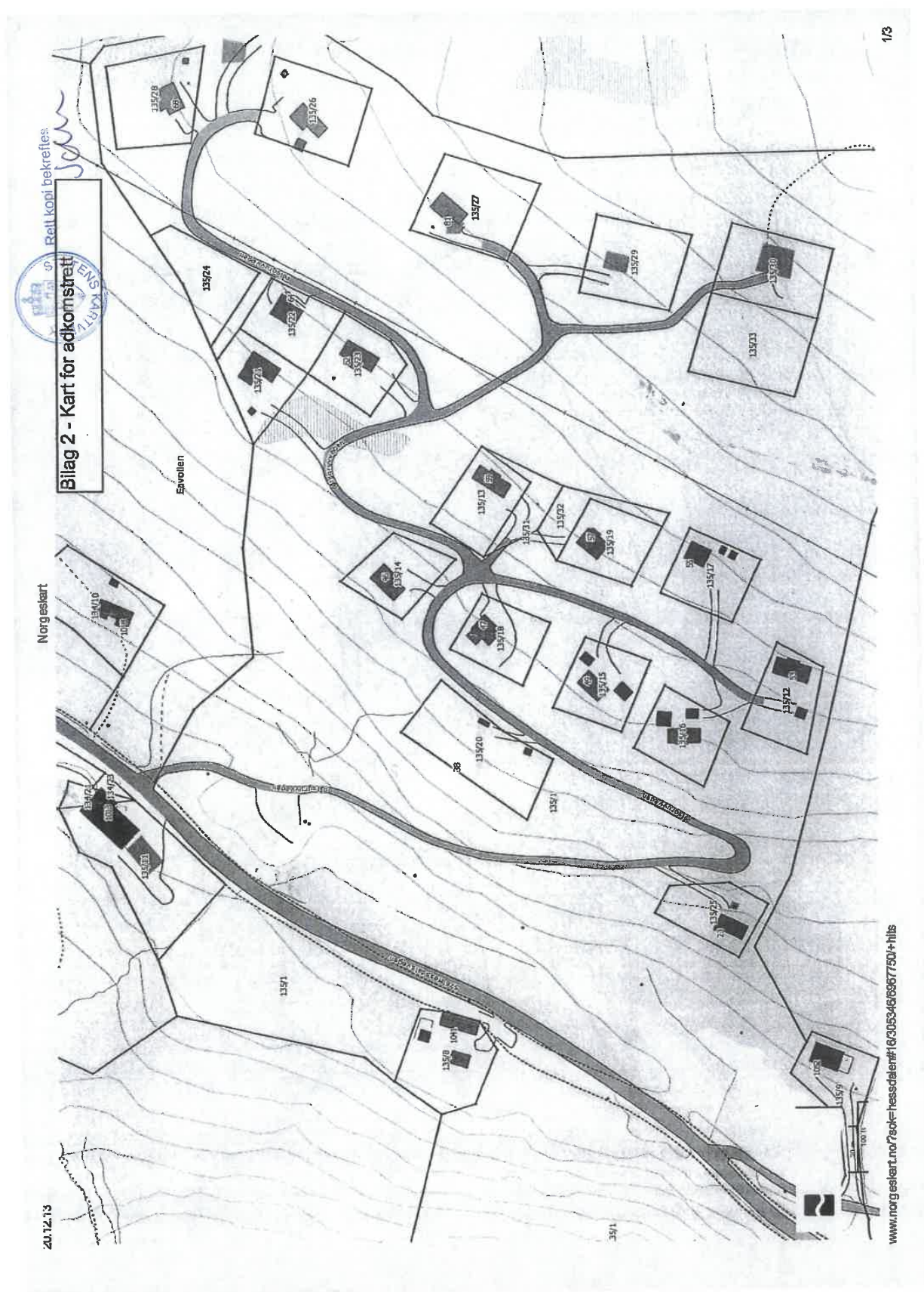
Bilag 1 c):

Liste over rettighetshavere til adkomstrett og rett til etablering av vann- og avløpsanlegg

Engesvolden Hytteforening – gnr 135, bnr 1

Ved underskrift på denne erklæring forplikter de undertegnede seg til å være medlem i Engesvolden Hytteforening, og innbetale andelstilskudd for etablering av avløpsanlegg, pt estimert til kr 40.000,- pr hytte.

Gnr	Bnr	Navn	Signatur
135	18	Bjørn Elvheim	Bjørn Elvheim
135	12	Asbjørn Krogstad	Asbjørn Krogstad
135	21	Aage Johansen	Aage Johansen
135	26	Kay Steen	Kay Steen
		Anne Kristin Rise	Anne Kristin Rise
135	27	Astrid Solberg	Astrid Solberg
135	24	Gunn Wiggen	Gunn Wiggen







Holtålen kommune

Adresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

Utskriftsdato: 17.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pålsgruvvegen 23, 7380 ÅLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 208,40 kr
Feiing	50,00 kr
Renovasjon	1 514,00 kr
Slam	1 430,00 kr
Sum	6 202,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing av fritidsbolig	1 stk	550,00 kr	1/1	0 %	550,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr Fritid	1 stk	1 812,00 kr	1/1	0 %	1 812,00 kr	1 359,00 kr
Abonnementsgebyr Slam	1 stk	1 315,00 kr	1/1	0 %	1 315,00 kr	986,25 kr
Eiendomsskatt	802200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 209,00 kr	2 406,00 kr
Feiing av fritidsbolig	1 stk	440,00 kr	1/1	0 %	440,00 kr	329,40 kr
				Sum	7 326,00 kr	5 080,65 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Nabolagsprofil

Pålsgruvvegen 23

Høyde over havet

647 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	46 min 🚗
🚆 Ålen stasjon Linje R60	19 min 🚗 14.8 km
🚆 Reitan stasjon Linje R60	23 min 🚗 20.3 km
🚶 Hessdalen kirke Linje 543	5 min 🚶 0.4 km

Avstand til byer

Røros	44 min 🚗
Trondheim	1 t 55 min 🚗

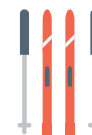
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	17 min 🚗
----------------	----------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 696 m



Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 17 min
- Skitrek i anlegget: 2

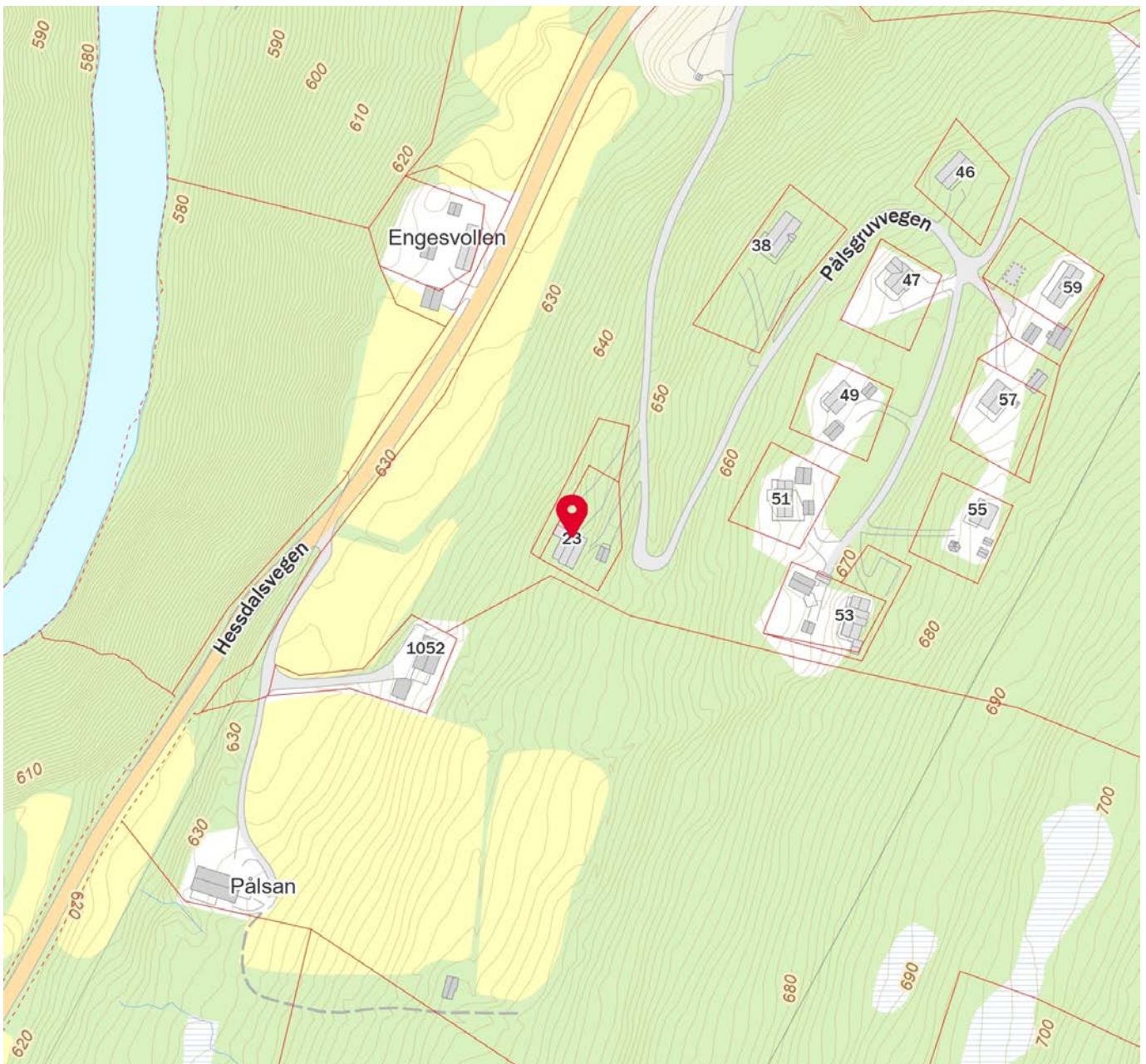
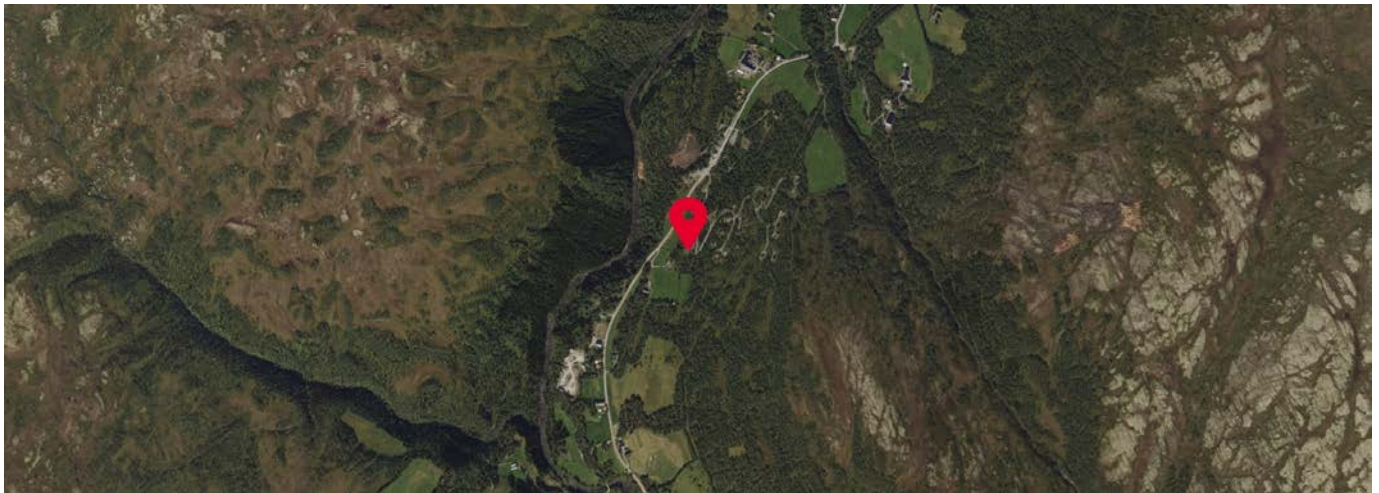


Sport

⚽ Ålen arena, kunstgressbane Fotball	15 min 🚗 12.5 km
⚽ Hovet flerbruksanlegg Aktivitetshall	15 min 🚗 13 km

Dagligvare

Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	16 min 🚗 13.5 km
Coop Prix Haltdalen Post i butikk, PostNord	23 min 🚗 22.2 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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Pålsgruvvegen 23
7380 ÅLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet 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