

A photograph of a modern wooden deck with a table and chairs. On the table is a vase of flowers, a candle, and some pottery. The deck overlooks a lush green forest and distant mountains under a blue sky with white clouds. The word 'aktiv.' is written in a dark red font in the top right corner.

aktiv.

Pålsgruvvegen 79, 7380 ÅLEN

**Moderne og romslig hytte med  
flott beliggenhet øverst i  
Engesvollen hyttefelt i Hessdalen.  
Utsikt og gode solforhold!**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-  
Omkostn.: Kr 68 600,-  
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-  
Selger: Unni Rothaug v/Cathrin Rothaug iht. fullmakt

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 2010  
BRA-i/BRA Total 91/97 kvm  
Tomtstr.: 1401.6 m²  
Soverom: 3 + hems  
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 29  
Oppdragsnr.: 1705250023

Moderne og romslig hytte med flott beliggenhet øverst i Engesvollen hyttefelt i Hessdalen.

Velkommen til Pålsgruvvegen 79.

Moderne og romslig hytte med flott beliggenhet i Engesvollen hyttefelt i Hessdalen. Hytta ligger øverst i feltet storslått utsikt og gode solforhold. 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.

Innhold:  
BRA-i:  
1. etasje:  
Stue, kjøkken, spisestue, hall, gang, 3 soverom og bad.

I tillegg hems med et gulvareal på 45 kvm (ikke målbart areal pga. lav takhøyde).

BRA-e:  
1. etasje:  
Bod.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen .....2

Om eiendommen .....26

Egenerklæring .....34

Tilstandsrapport .....40

Energiattest .....62

Byggegodkjente tegninger .....66

Diverse kart .....68

Reguleringsplan .....74

Info kommunale avgifter .....77

Nabolagsprofil .....78

Forbrukerinformasjon .....84

Budskjema .....85

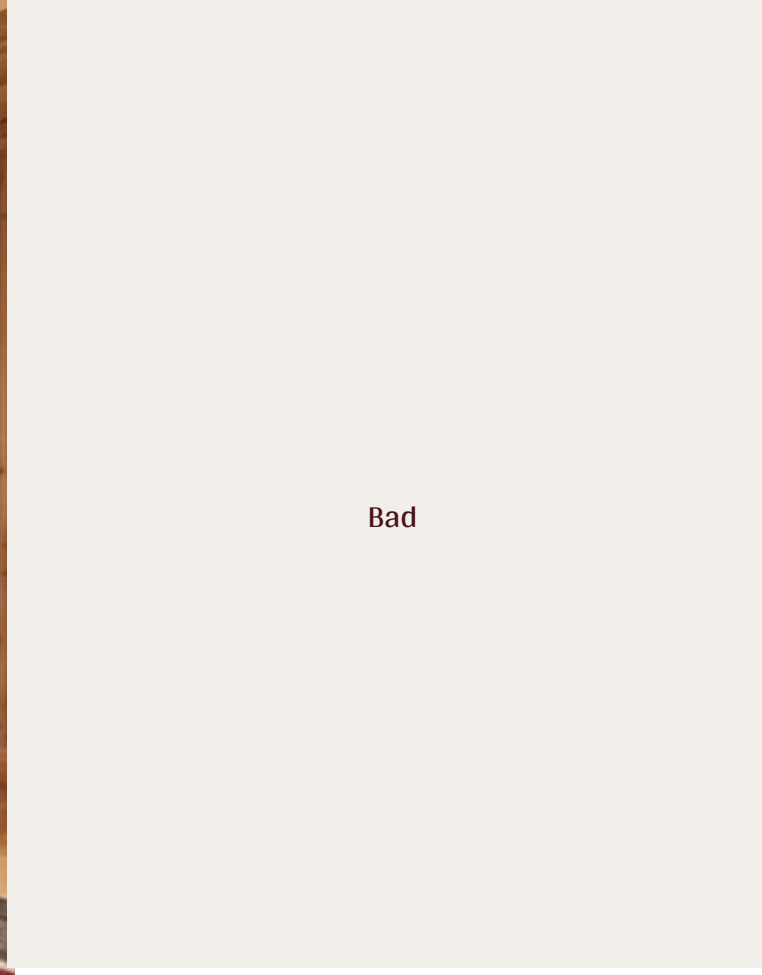
















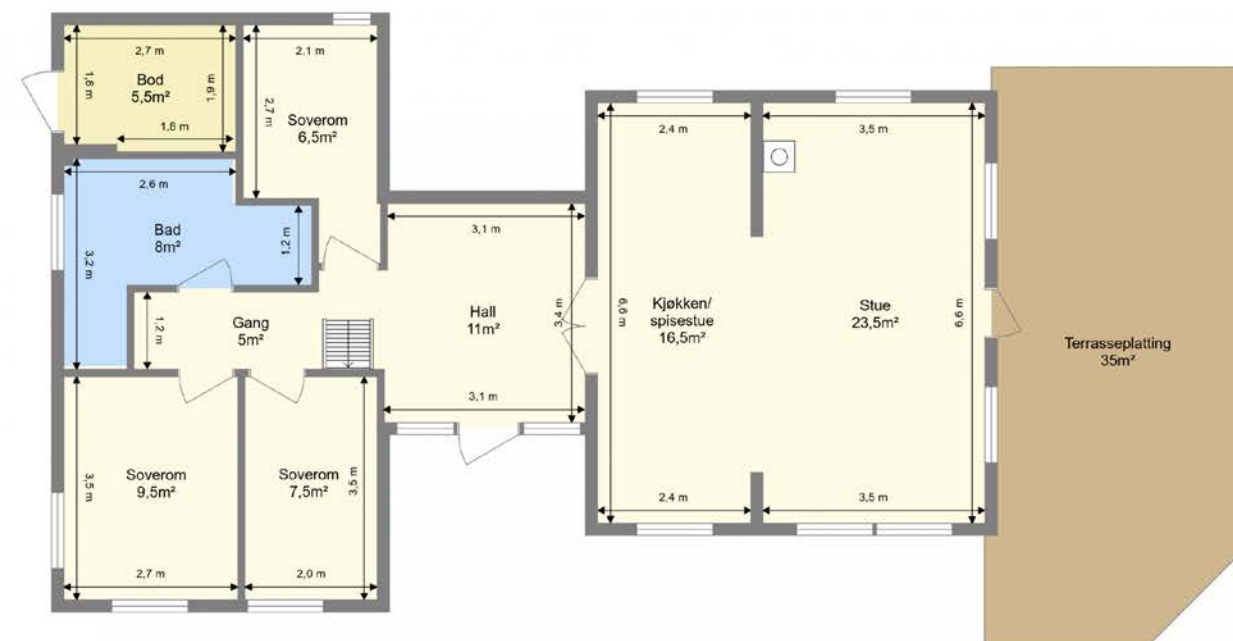


Selgers egne bilder av hytta og nærområde



## 7380 Ålen - Pålsgruvvegen 79

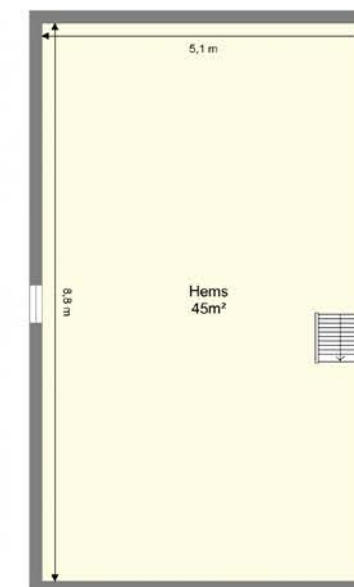
### 1. Etasje



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

## 7380 Ålen - Pålsgruvvegen 79

### Hems



Ikke målbart areal. Gulvarealet er noe begrenset ut fra det som er oppmålt på grunn av lav takhøyde og mønsåser ned mot gulvet.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 91 m²  
BRA - e: 6 m²  
BRA totalt: 97 m²  
TBA: 35 m²

### Bruksareal fordelt:

BRA-i: 91 m² Hytta.  
BRA-e: 6 m² Bod med utvendig inngang.

### TBA:

35 m² Terrasse med utgang fra stua.

### Ikke målbare arealer

Hemsen har et gulvareal på 45 kvm. Arealet er ikke målbart pga. lav takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1401.6 m²

### Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som i all hovedsak framstår som en naturtomt.

Kart over eiendommen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger meget flott og landlig til i attraktive Hessdalen, omkranset med flott helårs turterreng. Tomta har en god beliggenhet i terrenget med svært fin utsikt og gode solforhold. Kort vei til oppkjørte skiløyper vinterstid.

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/](http://www.hessdalen.no/)

### Adkomst

Se kart på Finn.no  
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er delvis kledd utvendi med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller mot hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

### Innhold

BRA-i:

1. etasje:

Stue, kjøkken, spisestue, hall, gang, 3 soverom og bad.

I tillegg hems med et gulvareal på 45 kvm (ikke målbart areal pga. lav takhøyde).

BRA-e:

1. etasje:

Bod.

### Standard

Følgende punktet har fått TG2 i tilstandsrapporten fra takstmann:  
- Vinduer og dører: Vinduer og boddør på nordvegg + innerdører  
- Yttervegger: Bindingsverksvegger

- Loft (konstruksjonsoppbygging)  
- Takkonstruksjon  
- Utstyr på tak  
- Ildsted/Skorstein  
- Elektrisk  
- Våtrom: Bad

Se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for nærmere info.

1. etasje  
Bod:  
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel i himling.

Stue:  
Tregulv og tømmer på vegger. Panel over takåser i himling.  
Panelovn og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken:  
Tregulv og tømmer på vegger. Plexiglass på vegg bak komfyr. Panel over takåser i himling.  
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Hall:  
Flis på gulv. Tømmer og behandlet panel på vegger. Panel over takåser i himling.  
Gulvvarme. Garderobeskap og sikringsskap.

Gang:  
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.

Trapp.

Soverom 1:  
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.  
Panelovn.

Soverom 2:  
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.  
Panelovn.

Soverom 3:  
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.  
Panelovn.

Bad:  
Flis på gulv. Flis og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.  
Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning, wc, mekanisk avtrekk, bereder, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin.

Loft  
Hems:  
Tregulv og tømmer på vegger. Panel over takåser 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.

**Diverse**  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at hytta selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**  
D

**Energifarge**  
Oransje

**Info energiklasse**  
Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 2 690 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 8 186

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**  
Avgiftene fordeles på følgende:  
Eiendomsskatt kr 4.620,-  
Feiing kr 439,40,-  
Renovasjon kr 1.812,-  
Slam kr 1.315,-

Se vedlagte skriv i salgsoppgaven for nærmere info.

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 86 968

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**  
Det betales avgift til hytteforeningen for brøyting/vedlikehold av veien. Avgiften er pt. kr 3.500 pr år.

**Info vannavgift**  
Det betales vannavgift til Hessdalen Vassverk. Årsavgiften for 2024 var kr 5.125,-.

**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 29 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:

5026/135/29:  
23.01.2014 - Dokumentnr: 63454 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2025 - Dokumentnr: 733584 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig  
Rettighetshaver: Eiendomsmegleren I Fjellregionen AS  
Org.nr: 988 591 270  
Elektronisk innsendt

07.12.2006 - Dokumentnr: 612491 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5026 Gnr:135 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 104533 -  
Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1644 Gnr:135 Bnr:29

06.05.2009 - Dokumentnr: 316616 - 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  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2009 - Dokumentnr: 316616 - Bestemmelse om parkering  
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  
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 verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hytta. Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 20.07.2009. For at byggesaken skulle vært korrekt avsluttet skulle tiltaket vært fullført med en ferdigattest. Selger har satt i gang en prosess for å få ferdigattest på hytta. Konf. megler ved spørsmål.

**Vei, vann og avløp**

Privat vann (Hessdalen vassverk).  
Privat avløp (septikk).  
Privat vei.

**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,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
67 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

68 600 (Omkostninger totalt)  
84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 777 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 68 600

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

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

**Oppdragstaker**  
Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,  
organisasjonsnummer 988 591 270  
Kjerkgata 3, 7361 Rørøros

**Salgsoppgavedato**  
26.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250023

Selger 1 navn

Cathrin Rothaug

Gateadresse

Pålsgruvvegen 79

Poststed

ÅLEN

Postnr

7380

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Unni Rothaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Kontroll rett etter bygging.
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: CR
- 2
- 35

- 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: 1705250023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250023

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Cathrin Rothaug | 3b0b40688e54d76106ec<br>68b992bec99f063074dd | 20.05.2025<br>16:29:29 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1705250023

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

# Notater

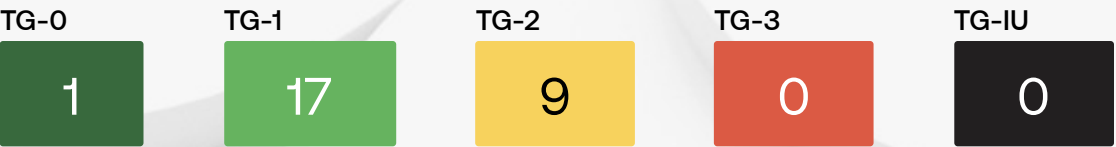
# Pålsgruvvegen 79 7380 ÅLEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig  
Byggeår: 2010  
BRA: 97 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



GNR: 135 BNR: 29

Snorre Kolstad  
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no  
48033863

Pålsgruvvegen 79  
7380 Ålen

## 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>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/31565>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører: Vinduer og boddør på nordvegg + innerdører

##### Oppsummering

-Det er en liten sprekk i treverket i stopperen mellom innvendige doble dører inn til spisestue/kjøkken. Denne kan enkelt limes.  
-Flere innerdører tar i karm.  
-Det er ikke etablert tilfredsstillende løsning på vannbrett/beslag over vinduer og ytterdører, men dette gjelder kun på gaviveggen mot nord, og gjelder 3 vinduer og boddøren. Andre vinduer og dører har tilstrekkelig sikring mot nedbør med etablering godt under takutstikk.

TG 2 på grunn av innerdører som tar i karm, samt manglende vannbrett/beslag over omramminger på vinduer og dør på nordvegg.

##### Anbefalte tiltak

-Innerdører som tar i karm anbefales justert.  
-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

#### Yttervegger: Bindingsverksvegger

##### Oppsummering

-Kledning ført tett ned mot bunnstokk, og det er ikke etablert synlig lufteanordning slik at luftingen er begrenset.

TG 2 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

-Kloakkluftingen føres over tak via en luftekanal i taket (synlig på hems). Her er det påvist å være dårlig tettet i gjennomføringen, og det har blitt litt avfarging på trepanelen i nedkant. Dette kan ha kommet av kondensering. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.  
-Ved pipa er det registrert fuktmerker rundt gjennomføringen i taket innvendig, samt rennemerker på pipe. Dette kan ha kommet av kondensering som følge av dårlig tetthet. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.  
-Kondensering rundt gjennomføringer kan oppstå ved oppfyring av boligen på vinterstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

-Det anbefales å tette godt rundt lufterøret, samt å eventuelt isolere bedre i kanalføringen. For å lette arbeidet bør det skjæres til en tilstrekkelig åpning.  
-Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Noe usikkert om eller hvordan lufteanordning er løst. Det er tettet igjen ved raft.

TG 2 som følge av at lufteanordning ikke er påvist.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas nærmere undersøkelser av eventuell lufteanordning. Om dette ikke finnes, må det ses på muligheten for utbedring av denne. Manglende lufting kan føre til kondensering i konstruksjonen og risiko for skader.

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ved byggeåret var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men dette er kommet i senere år. Takstige anbefales etablert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er en sprekk i pipa, bak ovnen. Ukjent årsak til sprekken.
- Det registreres litt avrenning fra sotluka. Dette tyder på noe inndriv av nedbør utvendig.
- På pipe over tak er det sprekk mellom de to øverste elementene. Ukjent årsak til sprekken.
- Puss på pipe over tak er delvis avslitt. Dette kommer av det harde været i området.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av sprekker i pipe anbefales.
- Det kan være behov for å beskytte bedre mot inndriv av nedbør over tak for å unngå avrenning fra sotluka.
- Pussen på pipe over tak anbefales utbedret.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

- Det er delvis fall på gulvet, og delvis flatt (uten motfall). Fallforhold til sluk er svakt, og måles til ca. 10 mm lokalt foran dusjkabinettet.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er på ca. samme høyde. Det kan ved eventuelle lekkasjer være risiko for at vann går mot dør. Bak list mot dørterskel er det ikke påvist oppbrett av membran.
- Kontroll av overflater under dusjkabinett er begrenset til en visuell kontroll.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Sørg for god tetting mot dørterskel og lister. Det bemerkes at dette ikke erstatter riktig utførelse av en membran ved døren.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Boligen har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men boligen er byggemeldt.

## 4. Informasjon om oppdraget

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Befaringsdato<br>21.5.2025 | Rapportdato<br>29.5.2025 |
|----------------------------|--------------------------|

### Hjemmelshavere

|                                                                           |              |                          |    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|----|
| Navn:                                                                     | Unni Rothaug | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |              |                          |    |

### Informasjon om bygningssakkyndig

|                                                  |                                |          |           |                                                                                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn:                                            | Snorre Kolstad                 | Telefon: | 48033863  |  |
| Firma:                                           | Takst-Forum Trøndelag AS       | Epost:   | sk@tft.no |                                                                                     |
| Adresse:                                         | Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal |          |           |                                                                                     |
| Om bygningssakkyndig:<br>Uavhengig takstingeniør |                                |          |           |                                                                                     |

### Informasjon om boligen

|             |                                              |           |     |               |    |
|-------------|----------------------------------------------|-----------|-----|---------------|----|
| Adresse:    | Pålsgruvvegen 79, 7380 Ålen                  |           |     |               |    |
| Kommunenr:  | 5026                                         | Gårdsnr:  | 135 | Bruksnr:      | 29 |
| Seksjonsnr: |                                              | Andelsnr: |     | Leilighetsnr: |    |
| Byggeår:    | 2010 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport. |           |     |               |    |
| Boligtype:  | Fritidsbolig                                 |           |     |               |    |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er delvis kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller mot hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags 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 byggteknisk forskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                |
| Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                                |
| Internt bruksareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                                                                                                                                                                |
| Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                                                                                                                                |
| For mer informasjon se her: <a href="https://eiendommen.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html">https://eiendommen.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                |
| Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene. |       |                                                                                                                                                                                |

### Bygning: Fritidsbolig

| Hovedareal |     |                            |                             |                            |                                 |
|------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Etasje     | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| 1. etasje  | 97  | 91                         | 6                           | 0                          | 35                              |
| Hems       | 0   | 0                          | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m²  | 97  | 91                         | 6                           | 0                          | 35                              |

| Gulvareal |                 |                     |                                     |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
| Hems      | 45              | 0                   | 45                                  |
| Totalt m² | 45              | 0                   | 45                                  |

| Fordeling mellom P-ROM og S-ROM |     |       |       |                                                              |                   |
|---------------------------------|-----|-------|-------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Etasje                          | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                            | Beskrivelse S-Rom |
| 1. etasje                       | 97  | 91    | 6     | BRA-i: Stue, kjøkken, spisestue, hall, gang, 3 soverom, bad. | BRA-e: Bod.       |
| Totalt m²                       | 97  | 91    | 6     |                                                              |                   |

| Kommentar til arealberegning                                                                                                                                                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| -Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). |  |

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

|                                                                                                                               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                | Nei                 |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                     | Nei                 |
| Oppsummering av drenering                                                                                                     | TG-1                |
| -Terrengt rundt boligen er med naturtomt/singel og vurderes lagt med tilstrekkelig fall ut. Takvann ledes i rør under bakken. |                     |
| TG 1 settes for rørsystem under bakken. Annen drenering er ikke etablert. TG 0 settes for terrengforhold.                     |                     |

6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                 | Plate på mark     |
| Boligen er oppført over støpt plate på mark og omliggende ringmur i isolerte elementer.                                                                                                                 |                   |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                         | Ukjent byggegrunn |
| Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.                                                                                                           |                   |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                               | Nei               |
| Oppsummering av grunnmur og fundament                                                                                                                                                                   | TG-1              |
| -Det blir registrert noen mindre riss i utenpåliggende grunnmursplater på ringmur. Dette er ikke unormalt, og det vurderes ikke behov for tiltak. Ingen tegn på setninger eller skader ellers i bygget. |                   |

6.3 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                           | Platting |
| Det er etablert en terrasseplatting på mark i impregnert trevirke ut fra stue. |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                           | Nei      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                | Nei      |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

-Normalt vedlikehold anbefales. Ikke registrert unormale forhold.

6.4 Vinduer og dører: Vinduer og boddør på nordvegg + innerdører



Utførelse på omramming over vindu/dør.

|                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                          |     |
| -Malte vindu med 2+1-lags glass.<br>-Malt ytterdør inn til bod.<br>-Innvendig er det behandlede fyllingsdører i tre. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                               | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                         | Nei |
| Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?                                                           | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                    | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                         | Ja  |

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| -Det er en liten spekk i treverket i stopperen mellom innvendige doble dører inn til spisestue/kjøkken. Denne kan enkelt limes.<br>-Flere innerdører tar i karm.<br>-Det er ikke etablert tilfredsstillende løsning på vannbrett/beslag over vinduer og ytterdører, men dette gjelder kun på gavlveggen mot nord, og gjelder 3 vinduer og boddøren. Andre vinduer og dører har tilstrekkelig sikring mot nedbør med etablering godt under takutstikk. |  |
| TG 2 på grunn av innerdører som tar i karm, samt manglende vannbrett/beslag over omramminger på vinduer og dør på nordvegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| -Innerdører som tar i karm anbefales justert.<br>-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.                                                                                                                      |  |

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører generelt

|                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                        |     |
| -Malte vindu med 2+1-lags glass.<br>-Malt hovedytterdør (todelt staldør) med 2-lags glass.<br>-Malt balkongdør med 2+1-lags glass. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                             | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                       | Nei |

6.6 Yttervegger: Tømmervegger

|                                                          |        |
|----------------------------------------------------------|--------|
| Type fasade                                              | Tømmer |
| Deler av boligen har veggkonstruksjon/fasader av tømmer. |        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Nei    |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?        | Nei    |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei    |
| Oppsummering av yttervegger                              | TG-1   |
| -Det registreres ingen unormale forhold.                 |        |

6.7 Yttervegger: Bindingsverksvegger

|                                                                                                                                         |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type fasade                                                                                                                             | Stående kledning |
| Deler av boligen har vegger av bindingsverk og tømmer (utført som stavlaft). Fasader på bindingsverksvegger er kledd med stående panel. |                  |
| 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?                                                                                         | Ja               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                              | Nei              |
| Oppsummering av yttervegger                                                                                                             | TG-2             |
| -Kledning ført tett ned mot bunnstokk, og det er ikke etablert synlig lufteanordning slik at luftingen er begrenset.                    |                  |
| TG 2 som følge av dette.                                                                                                                |                  |

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

|                                                                                                                                       |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type loft                                                                                                                             | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Innvendig er det åpen skråhimling. Konstruksjonen vurderes av et lukket sperretek, og er lagt over langsgående takåser av rundtømmer. |                                     |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                                                                                     | Nei                                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                  | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                  | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                          | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                         | Ja                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TG-2 |
| -Kloakkluften føres over tak via en luftekanal i taket (synlig på hems). Her er det påvist å være dårlig tett i gjennomføringen, og det har blitt litt avfarging på trepanelen i nedkant. Dette kan ha kommet av kondensering. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.<br>-Ved pipa er det registrert fuktmerker rundt gjennomføringen i taket innvendig, samt rennemerker på pipe. Dette kan ha kommet av kondensering som følge av dårlig tetthet. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.<br>-Kondensering rundt gjennomføringer kan oppstå ved oppfyring av boligen på vinterstid. |      |
| TG 2 på grunn av påviste forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| -Det anbefales å tette godt rundt lufterøret, samt å eventuelt isolere bedre i kanalføringen. For å lette arbeidet bør det skjæres til en tilstrekkelig åpning.<br>-Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |

6.9 Renner og nedløp

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Type                                               | Metall |
| Skjulte renner. Nedløp er utført i lakkert 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   |
| -Det registreres ingen unormale forhold.           |        |

6.10 Takkonstruksjon

|                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                              | Saltak              |
| Konstruksjonen vurderes av et lukket sperretak, og er lagt over langsgående takåser av rundtømmer.                                                                                                                           |                     |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                | På tak              |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                                                                                         | Nei                 |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                                                        | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                                                                                                                                                              | TG-2                |
| -Noe usikkert om eller hvordan lufteanordning er løst. Det er tettet igjen ved raft.                                                                                                                                         |                     |
| TG 2 som følge av at lufteanordning ikke er påvist.                                                                                                                                                                          |                     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                       |                     |
| -Det må foretas nærmere undersøkelser av eventuell lufteanordning. Om dette ikke finnes, må det ses på muligheten for utbedring av denne. Manglende lufting kan føre til kondensering i konstruksjonen og risiko for skader. |                     |

6.11 Taktekking

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Type tkking                                            | Torv   |
| Taket er tekket med torv over papp og torvplast.       |        |
| Inspisert fra                                          | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei    |

|                                                                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                     | Nei  |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                    | Nei  |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                         | Nei  |
| Oppsummering av taktekking                                                                                           | TG-1 |
| -Ingen unormale forhold registreres, utover behov for normalt vedlikehold på vannbord. Disse er blitt litt flassete. |      |

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 noen takstige.                                                                                          |      |
| TG 2 som følge av dette.                                                                                                      |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                        |      |
| -Ved byggeåret var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men dette er kommet i senere år. Takstige anbefales etablert. |      |

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                  |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                             | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Gulv i 1. etasje er av støpt plate på mark. Hems har gulv av trebjelkelag.                       |                                   |
| Det ble målt med laser på hems, stue, kjøkken og hall uten å påvise måleavvik opp mot forskrift. |                                   |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                | Nei                               |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                    | TG-1                              |
| -Det registreres ingen unormale forhold.                                                         |                                   |

6.14 Ildsted/Skorstein



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Element   |
| Boligen har elementpipe. Det er sotluke plassert i stue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja        |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vedovn    |
| Det er montert vedovn i stue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei       |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei       |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja        |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei       |
| Oppsummering av ildsted/skorstein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TG-2      |
| <div>-Det er en sprekk i pipa, bak ovnen. Ukjent årsak til sprekken.<br/>-Det registreres litt avrenning fra sotluke. Dette tyder på noe inndriv av nedbør utvendig.<br/>-På pipe over tak er det sprekk mellom de to øverste elementene. Ukjent årsak til sprekken.<br/>-Puss på pipe over tak er delvis avslitt. Dette kommer av det harde været i området.</div> |           |
| TG 2 på grunn av påviste forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| <div>-Nærmere undersøkelser av sprekker i pipe anbefales.<br/>-Det kan være behov for å beskytte bedre mot inndriv av nedbør over tak for å unngå avrenning fra sotluke.<br/>-Pussen på pipe over tak anbefales utbedret.</div>                                                                                                                                     |           |

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 |
| <div>Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.<br/><br/>-Det er en tørkesprekk i skjøt mellom 2 benkeplater som med fordel kan tettes. Utover dette registreres ingen unormale forhold.</div> |      |

Avtrekk

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                                  | Mekanisk |
| Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. |          |
| Er det registrert avvik på avtrekk?           | Nei      |
| Oppsummering av avtrekk                       | TG-1     |

6.16 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ja  |
| -Boligen har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men boligen er byggemeldt.                    |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| -Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat, samt et brannteppe som tilleggsutstyr.             |     |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

6.17 Trapp: Hemstrapp

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                       |     |
| Det er etablert en hemstrapp. Rekkverk er av tre. |     |
| Er det manglende rekkverk?                        | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                 | Ja  |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                 | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?           | Ja  |
| Mangler håndløper i trappeløp?                    | Ja  |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

6.18 Avløpsrør

|                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                                                 | Plast |
| Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er privat avløp til septik. |       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                         | Nei   |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                   | Nei   |
| 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 registreres ingen unormale forhold.                                                       |       |

6.19 Vannledninger

|                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Rør i rør system |
| Rørskap med stoppekran er plassert på badet. Det er privat vannforsyning.                                       |                          |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei                      |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | 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                      |

6.20 Elektrisk

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                   | Nei  |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                              | Nei  |
| Oppsummering av vannledninger                                                                      | TG-1 |
| -Det er noen små rustflekker inne i rørskapet, men ingen tegn på lekkasjer eller unormale forhold. |      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                              | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i garderobeskap i hall. I hovedsak er det et skjult elanlegg.                                                                                                                                                                                                    |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                      | Nei              |
| 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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                               | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                               | Nei              |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                   | TG-2             |
| -Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| TG 2 som følge av dette.                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| -Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. |                  |

6.21 Varmtvannsbereder

|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| Plassering bereder                                                            |      |
| Bad                                                                           |      |
| Fundament                                                                     |      |
| Plassert på gulv                                                              |      |
| Årstall                                                                       |      |
| 2010                                                                          |      |
| Størrelse                                                                     |      |
| 150 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?                                                        | Nei  |
| Oppsummering av varmtvannsbereder                                             | TG-1 |
| Bereder på 150 liter er plassert på gulv på badet. Det er avrenning til sluk. |      |
| -Det registreres ingen unormale forhold.                                      |      |

6.22 Ventilasjon

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                 | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                      | TG-1                 |
| -Det registreres ingen unormale forhold.         |                      |

6.23 Våtrom: Bad



Referansenivå laser til topp membran ved dør = 5 cm. Viser ca. samme høyde.



Overflate

|                                                                                                      |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                             |                                           |
| Flislagt gulv og vegg, samt delvis panelte vegger. Panel i himling. All panel i rommet er behandlet. |                                           |
| 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?                                   | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                       | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                    | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TG-2 |
| -Det er delvis fall på gulvet, og delvis flatt (uten motfall). Fallforhold til sluk er svakt, og måles til ca. 10 mm lokalt foran dusjkabinettet.<br>-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er på ca. samme høyde. Det kan ved eventuelle lekkasjer være risiko for at vann går mot dør. Bak list mot dørterskel er det ikke påvist oppbrett av membran.<br>-Kontroll av overflater under dusjkabinett er begrenset til en visuell kontroll. |      |
| TG 2 på grunn av påviste forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| -Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.<br>-Sørg for god tetting mot dørterskel og lister. Det bemerkes at dette ikke erstatter riktig utførelse av en membran ved døren.                                                                                 |      |

Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?             | Nei   |
| Type sluk                                                                         | Plast |
| Membranen er delvis synlig under klemring, og vurderes riktig utført.             |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?     | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | 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 |
| -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker.                                                            |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                   |      |
| -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. |      |

Sanitærutstyr

|                                                                                         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                             |      |
| Det er etablert servant i innredning, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                  | Nei  |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                  | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                           | TG-1 |
| -Det registreres ingen unormale forhold.                                                |      |

Ventilasjon

|                                                                                                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                 | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen. |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                | Ja               |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                      | TG-1             |
| -Det registreres ingen unormale forhold.                                                         |                  |

Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                | Ja   |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                                                      | Nei  |
| Oppsummering av fukt                                                                                                                                                                                                                           | TG-0 |
| -Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Noe begrenset sikt inne i borehullet da svillen ikke er tilgjengelig. Måling er foretatt i annet treverk og på overflater inne på badet uten å påvise unormale forhold. |      |

Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

6.24 Krypkjeller

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

6.25 Støttemur

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

6.26 Rom under terreng

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

6.27 Toalettrom

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

6.28 Vannbåren varme

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

6.29 Varmesentral

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



Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Småhus       |
| Bygningstype:            | Fritidsbolig |
| Byggear                  | 2010         |
| Bygningsmateriale:       | Tre          |
| BRA:                     | 97           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Ved  |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

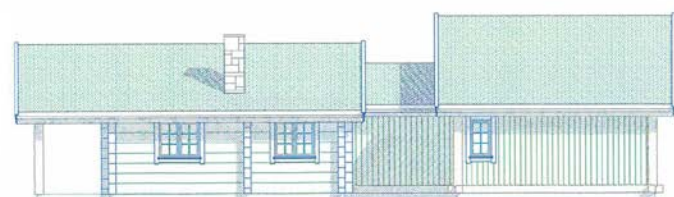
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

VEDLEGG E-1

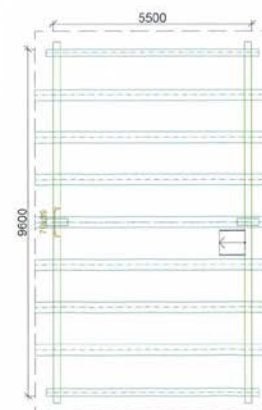
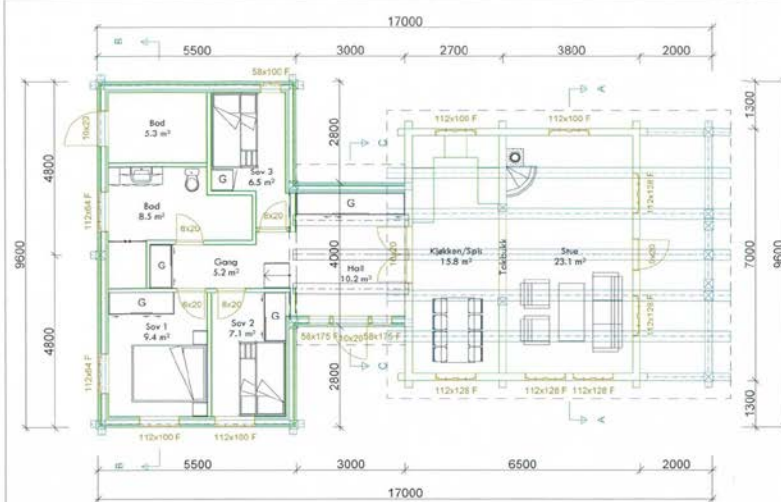
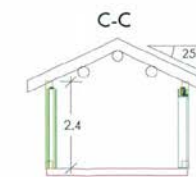
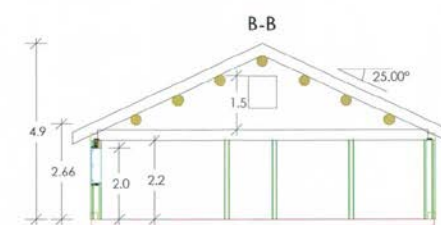
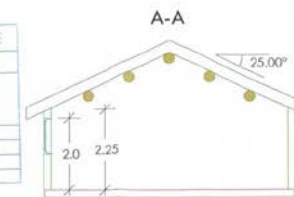
|                  |        |
|------------------|--------|
| HOLTÅLEN KOMMUNE |        |
| Arkitekt         | Stavns |
| 20 JULI 2009     |        |
| Arkitekt         |        |
| Arkitekt         |        |
| Arkitekt         |        |
| Arkitekt         |        |



|          |  |                                       |  |                                                   |  |
|----------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|
| Hytte    |  | Tiltaksnavn: Unni og kristian Rothaug |  | Dato: 07.07.2009                                  |  |
| Ålhus AS |  | Byggeplass: Hessdalen                 |  | Team: Holst                                       |  |
| DDS-CAD  |  | Kommune: Holtålen                     |  | Prosjekt: Rothaug Unni og Kristian                |  |
|          |  | Grunn: 135                            |  | Bett: 28                                          |  |
|          |  | Målt 1: 100                           |  | Tegner: 502                                       |  |
|          |  | Fasader                               |  | Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett. |  |

VEDLEGG E-2

|                  |        |
|------------------|--------|
| HOLTÅLEN KOMMUNE |        |
| Arkitekt         | Stavns |
| 20 JULI 2009     |        |
| Arkitekt         |        |
| Arkitekt         |        |
| Arkitekt         |        |
| Arkitekt         |        |



Hems

BRA 105,3 kvm  
BYA 124,3 kvm

|          |  |                                       |  |                                                   |  |
|----------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|
| Hytte    |  | A 07.07.2009                          |  | Div. endringer                                    |  |
| Ålhus AS |  | Tiltaksnavn: Unni og kristian Rothaug |  | Dato: 04.06.2009                                  |  |
| DDS-CAD  |  | Byggeplass: Hessdalen                 |  | Team: Holst                                       |  |
|          |  | Kommune: Holtålen                     |  | Prosjekt: Rothaug Unni og Kristian                |  |
|          |  | Grunn: 135                            |  | Bett: 28                                          |  |
|          |  | Målt 1: 100                           |  | Tegner: 501                                       |  |
|          |  | Planer og snitt                       |  | Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett. |  |

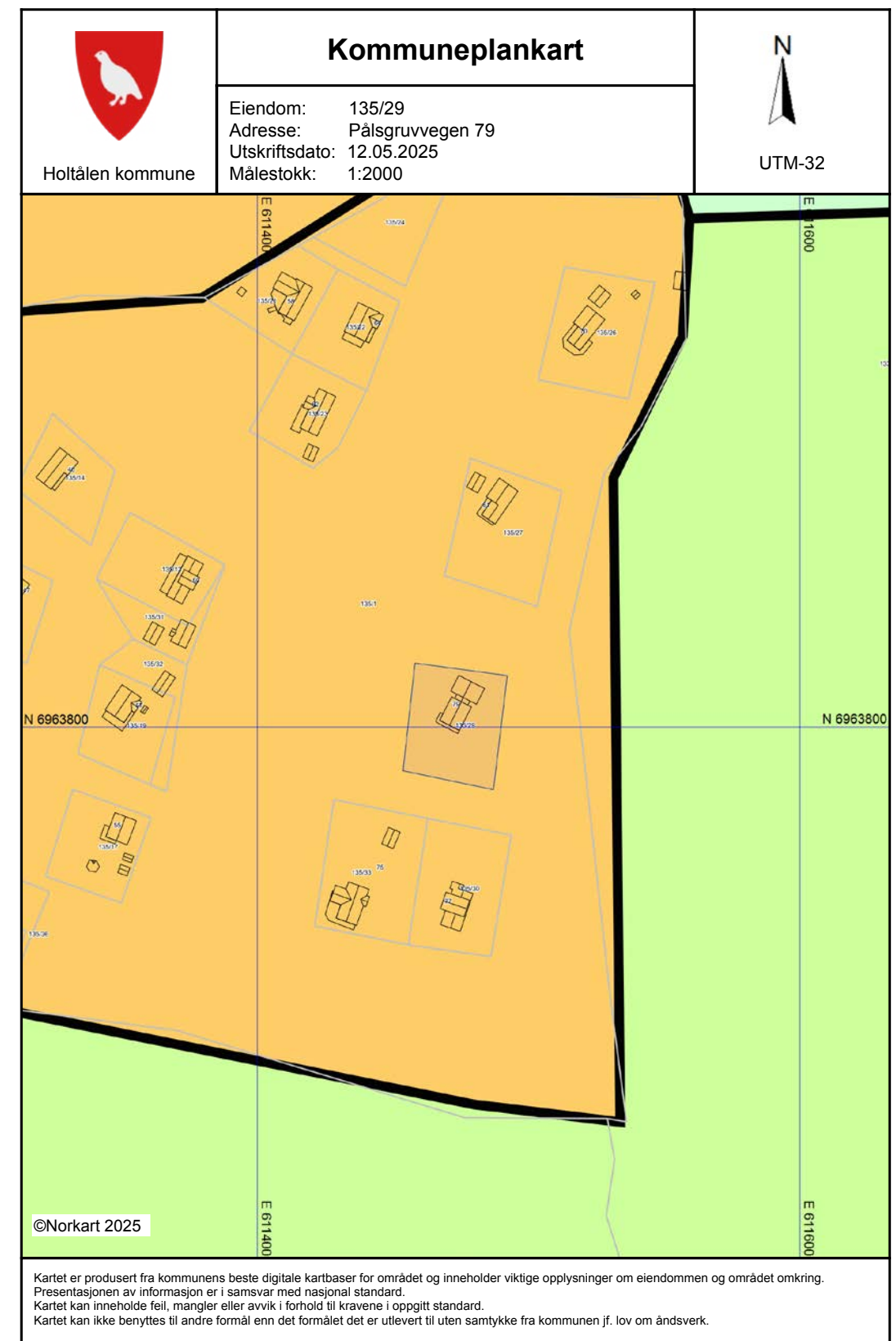
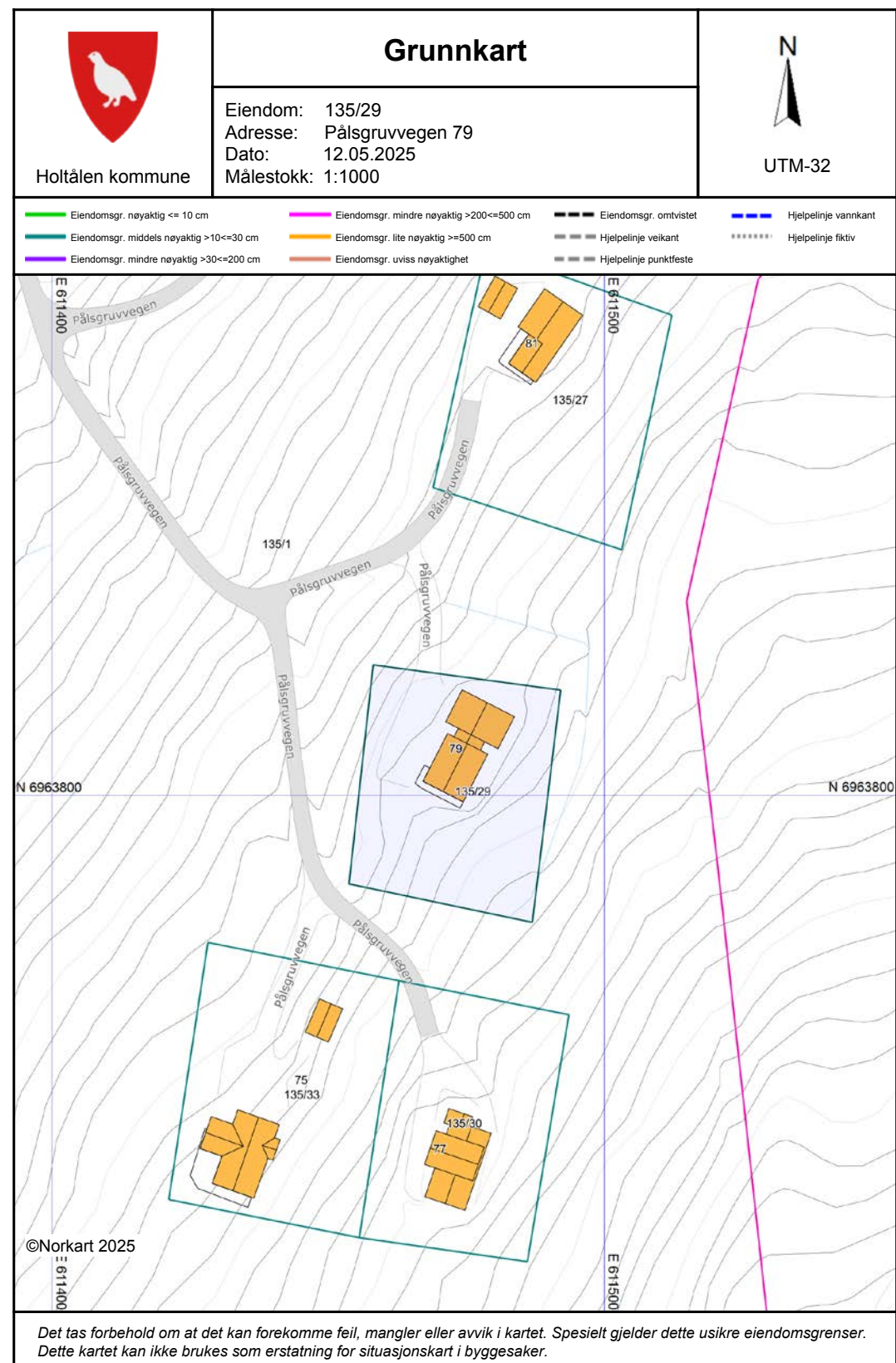
Eiendomskart for eiendom 5026 - 135/29//

Utskriftsdato: 12.05.2025



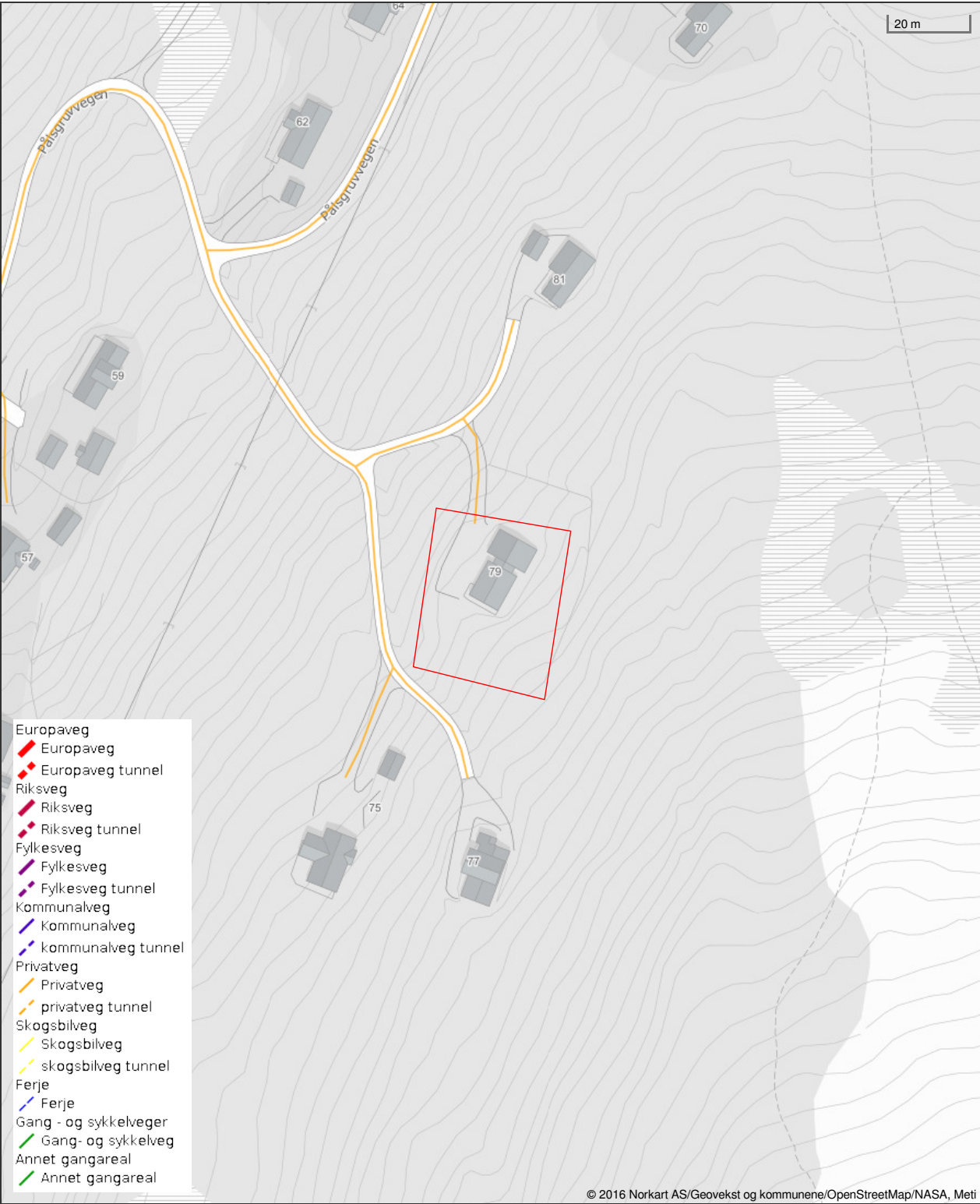
Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                         |            |                     |                                |      |            |                  |           |
|----------------------|------------|-------------------------|------------|---------------------|--------------------------------|------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 1 401,60 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad        |                                |      |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem         |            | EUREF89 UTM Sone 32 |                                | Nord | 6963802,98 | Øst              | 611471,85 |
| Grensepunkter        |            |                         |            |                     |                                |      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                     | Nøyaktigh. | Nedsatt i           | Grensepunkttype                |      |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6963823,62 | 611458,12               | 11 cm      | Jord (JO)           | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 39,93            |           |
| 2                    | 6963819,05 | 611492,1                | 11 cm      | Jord (JO)           | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 34,29            |           |
| 3                    | 6963776,96 | 611486,96               | 11 cm      | Jord (JO)           | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 42,40            |           |
| 4                    | 6963783,93 | 611453,73               | 11 cm      | Jord (JO)           | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 33,95            |           |





Vegstatuskart for eiendom 5026 - 135/29//



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<br>Bolig (135/8)<br>Industri/forretning |
| Landbruksområde           | Jord og skogbruk                                       |
| Offentlige trafikkområder | Fylkesveg 576                                          |
| Fareområder               | Høyspentlinje                                          |
| Spesialområde             | Fornminne<br>Friluftsområde                            |
| Fellesområder             | Felles parkeringsplass<br>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 tomta. Ingen støpe eller byggarbeider 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. 1daa og samla bebygd grunnflate er 100 m2.
  - Tomtene 15 – 20, har areal på ca. 1,5daa og samla bebygd grunnflate er 150 m2.
  - Måling i byggstørrelse gjelder utvendig vegg.
  - Hytteanleggas 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 gårdsbebyggelsa (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 høyspentlinja 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



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

Kommunale gebyrer 2025

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

|            |                             |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5026                        | Gårdsnr. | 135 | Bruksnr. | 29 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Pålsgruvvegen 79, 7380 ÅLEN |          |     |          |    |          |  |             |  |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 4 620,00 kr            |
| Feiing        | 439,40 kr              |
| Renovasjon    | 1 812,00 kr            |
| Slam          | 1 315,00 kr            |
| Sum           | 8 186,40 kr            |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                    | Grunnlag         | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-------------------------|------------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Renovasjonsgebyr Fritid | 1 stk            | 1 866,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 866,00 kr | 933,00 kr         |
| Abonnementsgebyr Slam   | 1 stk            | 1 400,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 400,00 kr | 700,00 kr         |
| Eiendomsskatt fritid    | 1155000 promille | 4,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 4 620,00 kr | 2 310,00 kr       |
| Feiing av fritidsbolig  | 1 stk            | 440,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 440,00 kr   | 220,00 kr         |
|                         |                  |             |       | Sum        | 8 326,00 kr | 4 163,00 kr       |

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

# Nabolagsprofil

Pålsgruvvegen 79

## Høyde over havet

697 m



## Offentlig transport

|                                |        |              |
|--------------------------------|--------|--------------|
| ✈ Røros lufthavn               | 41 min | 🚗            |
| 🚆 Ålen stasjon<br>Linje R60    | 14 min | 🚗<br>14.6 km |
| 🚆 Reitan stasjon<br>Linje R60  | 18 min | 🚗<br>20.1 km |
| 🚆 Hessdalen kirke<br>Linje 543 | 10 min | 🚶<br>0.9 km  |
| 🚆 Gjersvold<br>Linje 543       | 2 min  | 🚗<br>1.6 km  |

## Avstand til byer

|           |            |   |
|-----------|------------|---|
| Røros     | 39 min     | 🚗 |
| Trondheim | 1 t 50 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                |        |   |
|----------------|--------|---|
| 🚗 Ålen Sentrum | 13 min | 🚗 |
|----------------|--------|---|

## Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 450 m
  - 166 km preparert løype innenfor 15 km



## Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 2

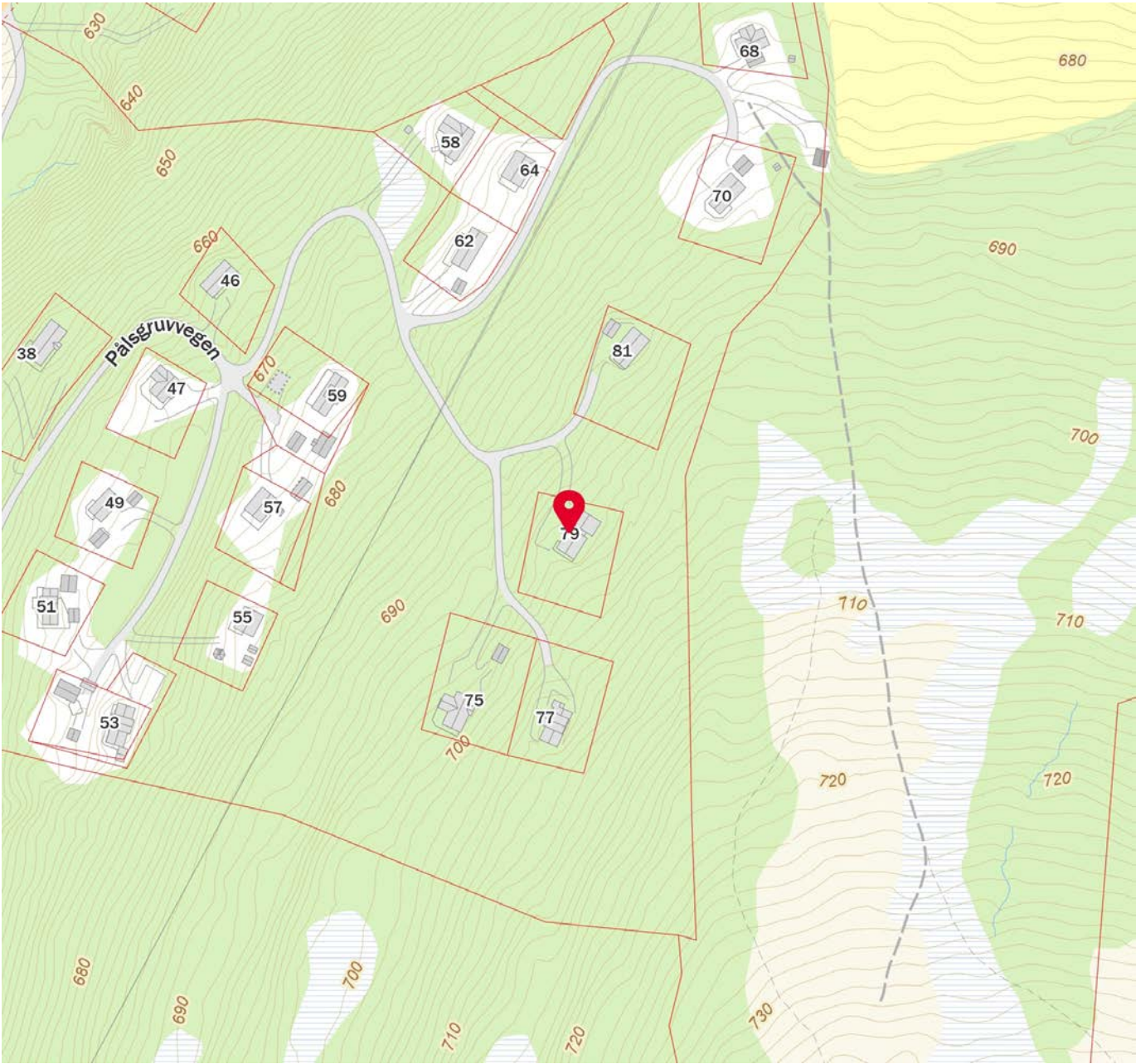


## Sport

|                                         |        |              |
|-----------------------------------------|--------|--------------|
| ⚽ Ålen arena, kunstgressbane<br>Fotball | 11 min | 🚗<br>12.2 km |
| ⚽ Hov skole<br>Ballspill, fotball       | 12 min | 🚗<br>12.8 km |

## Dagligvare

|                                                |        |              |
|------------------------------------------------|--------|--------------|
| Coop Marked Ålen<br>Post i butikk, PostNord    | 12 min | 🚗<br>13.3 km |
| Coop Prix Haltdalen<br>Post i butikk, PostNord | 19 min | 🚗<br>22 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Pålsgruvvegen 79  
7380 ÅLEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen  
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre