

Velkommen til

Hyllbekkvegen 16, 7380 Ålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hyllbekkvegen 16
7380 Ålen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1840
BRA	224 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hyllbekkvegen 16, 7380 Ålen

Registerbetegnelse
Gnr. 111, Bnr. 1, Holtålen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 431.12,- pr. år 2025
Kommunale avgifter er fordelt på følgende:

Eiendomsskatt	3 046,00 kr
Feiing	440,00 kr
Renovasjon	1 866,00 kr
Slam	2 079,12 kr

Prognose for 2026: kr 6 843,51,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 114 m²
BRA - e: 110 m²
BRA totalt: 224 m²
TBA: 51 m²
GUA: 314 m²
ALH: 125 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Meglers kommentar til areal:
Fritidsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra tilbygget som ble oppført i 2010. På disse tegningene vises 1. etasje (kun en etasje) av bygget og uten rombenevnelser. Megler har derfor ikke kunne gjort en vurdering på tegningene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger også dokumentasjon som viser
at tiltaket er innmeldt som «Melding om tiltak» til kommune i
2009.

Anneks
Det foreligger ikke tegninger, og megler har derfor ikke kunne en vurdering. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Låvebygning
Det foreligger ikke tegninger, og megler har derfor ikke kunne en vurdering. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Stabbur
Det foreligger ikke tegninger, og megler har derfor ikke kunne en vurdering. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Vedbu
Det foreligger ikke tegninger, og megler har derfor ikke kunne en vurdering. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk
Garasjen ble byggemeldt med tegninger og dokumentert
ansvaret i 2013.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad,

loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering i egen garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 19 963 m² på eiet tomt.
Det gjøres oppmerksom på at det er en strømlinje som krysser vestsiden av tomten.
Tomten består av
6,5 Mål med fulldyrka jord
11,3 mål med produktiv skog
2,2 mål med bebygd, samf, vann, bre

Byggeår
1840 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller - BRA-i 0 m2:

Grovkjeller Ikke måleverdig grunnet lav høyde.

1. etasje - BRA-i 63 m2:
Entré m/trapp, soverom, stue, kjøkken/spisestue, bad og kott.

2. etasje/loft - BRA-i 51 m2:
Gang m/trapp, to soverom og loftstue.

Standard
Kjeller:
Grovkjeller fire kjellerrom:
Gulvene er støpte dekker. Veggene er murvegger. Himlinger er med panel.

1. etasje:
Entré m/trapp:
Gulvet er med gulvvarme og skiferbelagt. Veggene er med fritt eksponert tømmer og malt panel. Himlingen er med malt panel.

Soverom:
Gulvet er med laminat. Veggene er med malt panel. Himlingen er med malt panel.

Stue:
Gulvet er lakkert tregulv. Veggene er med fritt eksponert tømmer, hvor tre vegger er malt. Himlingen er med malt panel.
Vedovn.

Kjøkken/spisestue:
Gulvet er lakkert tregulv. Veggene er med malt panel. Plater flismønster over benker. Himlingen er med malt panel.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse. Integrert komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i heltre utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp (induksjon).
Mekanisk avtrekk.
Utgang til terrasse

Bad:
Gulvet er med påstøp med varmekabler og flis. Veggene er med våtromsplater. Himlingen er med folierte/malte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning/servantskap og høyskap med slette fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kott:
Gulvet er malt tregulv. Veggene er med malt panel. Himlingen er med malt panel.
Luke med til kjeller.

2. etasje:
Gang m/trapp:
Gulvet er lakkert tregulv. Veggene er med malt panel. Himlingen er med malt panel.

Soverom 1:
Gulvet er med laminat. Veggene er med malte plater med panelmønster. Himlingen er med malt panel.
Plassbygde køyesenger og plassbygget garderobeskap.

Soverom 2:
Gulvet er malt tregulv. Veggene er med malt panel. Himlingen er med malt panel.

Loftstue:
Gulvet er ubehandlet tregulv. Veggene er med fritt eksponert tømmer, Himlingen er skråhimling med ubehandlet panel.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig beliggenhet.

Fra eiendommen er det ca. 5 minutter til Ålen sentrum. Her finner du de fleste servicetjenester.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er oppført over tre plan: kjeller under deler av bygget, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmuren er utført i betong. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre, og takkonstruksjonen er også i tre.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Vinduer er i tre med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med profilerte metallplater.
Dette iht. takstmann.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler. 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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i 1840 kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Holtålen kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Holtålen kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Oppvarming
Elektrisitet, Ved.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til LNFR-areal, spredtbolig-, fritids- og næringst med planid: 109 jf. kommuneplanens arealdel.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og avløp via septik.

Vann fra Ålen vassverk i 2025 ble det betalt 5400,-

Det betales 2000,- i året for bruk (vedlikehold og brøyting) av vegen fra Eidebakk til Kværnes

Det gjøres oppmerksom på at det er privat vei over eiendommene gnr 18 bnr 06 og gnr 23 bnr 02 denne er ikke tinglyst. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Veien har blitt benyttet i 200 år, alt av vedlikehold er blitt utført av eier i de foregående 15 år.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 116 425,- for 2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hallvard Høydalsvik og Anne Grete V Høydalsvik

Heftelser og servitutter
Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 902906
Dato: 23.03.1960
Rettighetshaver: Gauldal Elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 990006
Dato: 09.01.1978
Rettighetshaver: Gauldal Elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 575395
Dato: 24.06.2016
Sak 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Informasjon fra selger: Hele hovedhuset ble pusset opp, etterisolert, skiftet bordkledning, tak, vinduer og ytterdører omkring 2010. Det har vært både brann- og el-tilsyn i 2023. Noen mindre funn ble rettet opp av fagfolk.

Det har blitt byttet tak på uthusene omkring 2000 slik at de er fortsatt tette og hindrer fuktighet i å komme inn. (I tilstandsrapporten står det at uthusene er i dårlig stand og at det ikke har vært utført vedlikehold. På låven er det for øvrig både ny kjørebro og låvegulv.)

I utgangspunktet tar selger med seg løst inventar, men forbeholder seg rett til å sette igjen det han ikke kan benytte videre.

Det medfølger en allmenningsrett på uttak av 3 favner ved årlig i Hessdalen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 513,-
Fotograf kr. 5 230,-
Tilstandsrapport kr. 25 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Driveplikt
Driveplikt er i Norge en plikt til å holde jordbruksareal i hevd så den ikke forfaller, eller blir ubrukelig som dyrkingsjord. Driveplikt er fastsatt i både jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Driveplikten er personlig og varig. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at du driver jorda selv eller at du leier bort arealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må oppfylles:
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger
- leieavtalen må sendes til kommunen

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2).
TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige dører
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon

Taksmanns kommentar til lovlighet:
Fritidsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ingen tegninger eller godkjente byggesøknader for den opprinnelige bygningen eller det eldste tilbygget.

For tilbygget som ble oppført i 2010 foreligger det en planskisse som viser 1. etasje, samt en enkel håndtegnet fasadetegning. Det foreligger også dokumentasjon som viser at tiltaket er innmeldt som «Melding om tiltak» til kommune i 2009.

Anneks
Det foreligger ikke tegninger

Låvebygning
Det foreligger ikke tegninger

Stabbur
Det foreligger ikke tegninger

Vedbu
Det foreligger ikke tegninger

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasjen ble byggemedlt med tegninger og dokumentert ansvaret i 2013.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser i sin egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulv med membran, varmekabler, avretting og fliser, samt satt opp dusjvegger.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Det er påført flere lag med flytende membran og mansjetter, samt nytt sluk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Bordkledning, vinduer og yterdører, samt tak og mur av tidligere eier.

Tilleggsinfo fra selger: ekstraisolering bak bordkledning og tak (På taket ble det lagt moderne folie og lekter onder platene.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Bygget til tak over inngang.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Asbjørn Eidet. Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp et garasjesett fra Grimstad Garasjer på ca 38m2. Grunnarbeider ble utført av Asbjørn Edet (Vegstasjon). Det er fjernet jord, lagt på singel, isolasjon og støpt gulv med armering
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp garasjesett og lagt tak ihht instruks/veiledning.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn vann av Ålen Vassverk og gravd ned septiktank før vår tid.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Tettet igjen rørutak i pipa etter pålegg fra
branntilsyn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt varmekabler på bad og installert elektrisk drevet port i garasjen. Det har vært el-tilsyn i 2023 av Tensio. En mangel utbedret av elektriker fra Ålen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Huset er fra 1840 og utbedret flere ganger. Alle vinduer og ytterdører ble skiftet ca 2008, samt mur og tak renovert. Sommerhuset fikk ny mur, ble isolert og gitt ny bordkledning i 2025.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Dette er gjort i flere omganger.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja. Det var flom etter uværet Hans, hvor deler av veien , stort sett grus og småstein, ble ført bort av vannet. Jeg har bygget opp veien med større stein og fylte på grus på nytt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven.

Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen.
For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæring 08.08.2026
- Tilstandsrapport 30.06.2026
- Energiattest
- Planskisse
- Plantegninger
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Jorskifte 16.06.2016

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




































PROVOST




PALMOLIVE































Tilstandsrapport

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
HOLTÅLEN kommune
gnr. 111, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1649 **Eiendomsverdi ref nr:** IB1268

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en fritidsbolig/våningshus som ifølge eier opprinnelig ble oppført rundt 1840. Bygningen er senere tilbygget i to omganger, første gang mellom 1950–1960 og siste gang i 2010, da kjøkkenet ble utvidet med spisestue. Tidligere eiere har i perioden 2007–2012 gjennomført vesentlige oppgraderinger av bygningen. Arbeidene omfatter blant annet etterisolering med ny utvendig kledning, utskifting av vinduer og ny taktekking. I 2010 ble bygningen også tilbygget mot nordøst med kjøkken og spisestue. De tekniske installasjonene er i hovedsak fra samme tidsperiode.

Bygningen er oppført over tre plan: kjeller under deler av bygget, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmuren er utført i betong. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre, og takkonstruksjonen er også i tre.

Nåværende eier har ikke utført større bygningsmessige endringer utover etablering av nytt gulv på våtrommet og oppgradering av enkelte innvendige overflater.

Våningshuset fremstår gjennomgående i god stand. Det bør likevel bemerkes at deler av konstruksjonene har høy alder (opprinnelig byggeåer). Flere av disse konstruksjonene er skjulte og har begrensede kontrollmuligheter. Det kan blant annet være lavt kryperom under deler av bjelkelaget, samt et lukket loft som ikke lar seg inspisere uten åpning av konstruksjonen. Under tilbygget (2010) er det etablert ventilert krypkjeller, som heller ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Slike konstruksjoner anses som risikokonstruksjoner, og det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring. Denne usikkerheten bør tas i betraktning ved vurdering av bygningens tilstand. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Det er også flere andre bygninger på eiendommen, herunder et anneks som er innredet og oppgradert av nåværende eiere, samt en nyere garasje som også er oppført i regi av nåværende eiere. For annekset bemerkes det at det ble registrert fuktproblemer i kjellerdelen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, og det må påregnes at tiltak kan bli nødvendige for å redusere fuktbelastningen og forebygge videre skadeutvikling.

Øvrige bygninger på eiendommen, herunder eldre låvebygning, stabbur og vedskjul, fremstår med eldre beskaffenhet og er generelt i relativt dårlig forfatning. Disse bygningen er ikke videre tilsatndsvurdert, men det må påregnes behov for omfattende oppgraderinger eller andre tiltak på disse bygningene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1840

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Vinduer er i tre med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med profilerte metallplater.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Gulvet er med påstøp med varmekabler og flis. Veggene er med våtromsplater. Himlingen er med folierte/malte himlingsplater. Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning/servantskap og høyskap med slette fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er lakkert tregulv. Veggene er med malt panel. Plater flismønster over benker. Himlingen er med malt panel. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse. Integrert komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i heltre utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp (induksjon). Mekanisk avtrekk.
Utgang til terrasse

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedstengekran er tilgjengelig i kjelleren. Boligen har i hovedsak åpent røropplegg. De innvendige vannledningene er delvis utført i kobber. Synlige vannrør på våtrommet er utført i forkrommede stålrør.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast).
Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
Varmtvannbereder på 200 liter. Berederen er plassert i kjellerrom med avrenning til sluk.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kott.
Det er fremvist kontrollrapport fra DLE datert den 13.06.2022.
Selger opplyser, og har vist fram dokumentasjon (samsvarserklæring), som bekrefter at alle påpekte avvik er rettet opp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ingen tegninger eller godkjente byggesøknader for den opprinnelige bygningen eller det eldste tilbygget.

For tilbygget som ble oppført i 2010 foreligger det en planskisse som viser 1. etasje, samt en enkel håndtegnet fasadetegning. Det foreligger også dokumentasjon som viser at tiltaket er innmeldt som «Melding om tiltak» til kommune i 2009.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Låvebygning

• Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Vedbu

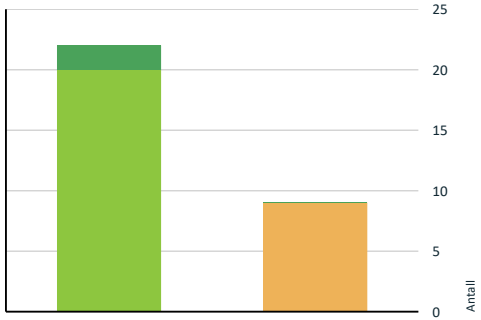
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasjen ble byggemedlt med tegninger og dokumentert ansvaret i 2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1840

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Profilerte stål/aluminiumsplater med plastbelegg på opplekting over undertak av papp/folie.

Siden taket (taktekking, takbeslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge forhold som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon fra selve takflaten. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i foliebelagt/akkert stål/aluminium. Takrenner/nedløp, takbeslag generelt og vindskier ble skiftet samtidig med at taket fikk ny tekking.

Takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet samt hindre fremtidige skader på takrenner og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Eldre konstrukajoner er i laftet tømmersom delvis er synlig innvedig i bygget. Tilbygg er med bindingsverk.

Fra undersiden av panel registreres vindtetting med asfaltimpregnerte porøsplater, utlekting (luftespalte) med smådyrsperre (musklosser) og stående/liggende kledning.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon, delvis med synlige takåser. Over loftstuen er det synlige takåser. Over tilbygget spisestue er det med skråtak.

Overgang og soverom er kryploft uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen har kryploft uten tilgjengelig adkomst for besiktigelse. Det har derfor ikke vært mulig å vurdere oppbygning, utførelse eller tilstand på kryploftet.

Det er heller ikke kjent hvilke tiltak som eventuelt ble utført i forbindelse med renoveringen gjennomført av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere adkomst til det lukkede loftsrommet slik at det kan foretas en nærmere besiktigelse av konstruksjonen.

Det gjøres derfor oppmerksom på at det foreligger en usikkerhet knyttet til denne delen av konstruksjonen, og at det kan forekomme avvik som ikke lar seg avdekke uten tilgang til loftsrommet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på bakkeplan utført i trekonstruksjoner.

Terrassen er delvis oppført av tidligere eier og senere utvidet av nåværende eiere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom, så som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue og kjøkken/spisestue. Soverom 1 og 2 i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 2. etasje registreres det noe knirk i gulvene. Forholdet er særlig fremtredende i gangen ved trappen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

Det kan være flere årsaker til at gulv knirker. Det er ikke nødvendig med tiltak, men for å vurdere ev. tiltak, og må det nærmere undersøkelser til, bl.a. for kunne kartlegge årsaken.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Bygget har to mursteinspipe oppført i teglstein. og to vedovner.

Det foreligger opplysninger fra tidligere salgsoppgave om at den ene pipen er ombygget til elementpipe fra og med 2. etasje. Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon på når eller hvordan dette arbeidet er utført.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Piperehabilitering innebærer installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Bygget har kjeller med grovkjellerstandard (boder/teknisk). Gulvene er støpte, og ytterveggene mot terreng er oppført i støpt og/eller murt konstruksjon med fritt eksponerte murflater uten innkledning.

Det ble utført visuell kontroll samt stedvise fuktsøk mot yttervegger og gulv langs ytterveggene. Det ble ikke påvist symptomer på unormale fuktforhold.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Under tilbygget er det etablert krypkjeller med synlige ventilasjonsåpninger i ringmuren.

Under stuen er det en mindre kjellerdel. For øvrige deler av bygningen er det trebjelkelag mot grunnen, og det kan være et mindre kryperom under konstruksjonen. Dette var imidlertid ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er delvis utilgjengelig adkomst for besiktigelse. Det har derfor ikke vært mulig å vurdere oppbygning, utførelse eller tilstand på kryploftet.

Det er heller ikke kjent hvilke tiltak som eventuelt ble utført i forbindelse med renoveringen gjennomført av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere adkomst til det lukkede kryperommet slik at det kan foretas en nærmere besiktigelse av konstruksjonen.

Ved inspeksjon fra tilgjengelig kjellerdel under stuen ble det ikke påvist forhold som ga indikasjoner på unormale forhold. Det gjøres likevel oppmerksom på at det foreligger usikkerhet knyttet til de delene av konstruksjonen som ikke var tilgjengelige for inspeksjon.

Eventuelle avvik, skader eller fuktforhold i kryperommet kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser og etablering av tilfredsstillende inspeksjonsmulighet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med malte overflater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt, for å unngå økt slitasje og skade på både dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene blir vanskeligere å bruke og at det oppstår ytterligere skader over tid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opprinnelig fra 2007. Nåværende eiere oppgraderte gulvet i 2013 ved å etablere avretting med varmekabler, membran og flis. I samme forbindelse ble det også montert nye dusjdører.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromplater (høytrykkslaminat) med flismønster. Taket er kledd med folierte/malte himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er Gulvet har fall til sluk med økt fall lokalt ved sluket. med påstøp med varmekabler og flis. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Mot døråpning er det ca ⍰20 mm oppkant under terskelen.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale. Klemringen er synlig, men membran er smurt over klemringe. Dette medfører at mansjettilslutning ikke kan verifiseres visuelt. Selger opplyser at det ble etablert smøremembran med tilhørende mansjetter i forbindelse med oppgradering av gulvet. Gulvet er opprinnelig med våtromsbelegg.

Veggene er kledd med våtromplater med høytrykkslaminatt som synlig tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen på gulvet er ført opp på fremsiden av våtromsplatene og dekket med sokkelflis.

Utførelsen er ikke fagmessig og gir usikkerhet knyttet til tettheten i overgangen mellom gulv og vegg. Normalt skal tettesjiktet på gulvet føres opp bak veggplatene, og veggplatene skal avsluttes med nødvendig klaring over gulvet slik at oppbrettet membran kan ivareta en sikker og varig tetting av overgangen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utførelsen medfører en risiko for at fukt kan trenge ned bak tettesjiktet og sokkelflisene, og over tid bidra til utvikling av fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Ved kontroll i form av stikkmålinger og fuktsøk ble det imidlertid ikke påvist unormale forhold. Det bemerkes samtidig at dette er en fritidsbolig, hvor fuktbelastningen normalt har vært vesentlig lavere enn det som vanligvis må forventes i en helårsbolig.

Det bør likevel tas høyde for den risikoen. Som et forebyggende tiltak anbefales det å etablere et lukket dusjkabinett.



Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning/servantskap og høyskap med slette fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foratt tikkmålinger. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er lakkert tregulv. Veggene er med malt panel. Plater flismønster over benker. Himlingen er med malt panel.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i heltre utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp (induksjon).

Innredning/ hvitevarer er oppgradert

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med hovedstengekran er tilgjengelig i kjelleren. Boligen har i hovedsak åpent røropplegg. De innvendige vannledningene er delvis utført i kobber. Synlige vannrør på våtrommet er utført i forkrommede stålrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 200 liter. Berederen er plassert i kjellerrom med avrenning til sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kott.

Det er fremvist kontrollrapport fra DLE datert den 13.06.2022.
Selger opplyser, og har vist fram dokumentasjon (samsvarserklæring), som bekrefter at alle påpekte avvik er rettet opp.

Siden det foreligger kontrollrapport/dokumentasjon som er nyere en 5 år på anlegget, bortfaller videre kontroll av elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet består av flere komponenter, herunder drensrør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmuren. Systemet er i hovedsak skjult under bakkenivå og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid innhentes indikasjoner på funksjon og tilstand gjennom undersøkelser fra innsiden av bygget, herunder hulltaking, fuktsøk og andre relevante målinger.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er utført drenering rundt deler av bygningen.

Vurdert ut fra omkringliggende terreng og topografi fremstår bygningen som lite utsatt for tilsig av overflatevann og vanntrykk mot grunnmuren. Jf. "rom under terreng": Det ble utført visuell kontroll samt stedvise fuktsøk mot yttervegger og gulv langs ytterveggene. Det ble ikke påvist symptomer på unormale fuktforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Under den eldste delen av bygningen er det opprinnelig steinmur. Det ser ut til at det senere er etablert ny mur på utsiden av den opprinnelige konstruksjonen.

Under delen av bygningen med kjeller er grunnmuren utført i betong. Under tilbygget med spisestue er det ringmur med pusset overflate, hvor såleblokkene er synlige enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket vurderes ikke å medføre konstruksjonsmessige svekkelser av betydning, men det anbefales likevel at forholdet holdes under oppsikt for å kunne registrere eventuell videre utvikling.

Det anbefales også å utføre vedlikeholdstiltak for å forebygge at fukt trenger inn i pussjiktet. Synlige flater på såleblokkene bør pusses eller gis annen egnet overflatebehandling. Fuktinntrengning kan ved frost føre til frostsprengning og påfølgende avflassing av puss.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er småkupert og delvis skrånende. Den delen av tomten der fritidsboligen er plassert, er tilnærmet flat og har helning bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tidligere eier la inn vann (ca. 2008) tilsluttet Ålen vannverk. Private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering/TG er basert på alder. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i 2. etasje tilfredstiller ikke kravene til rømning da åpninger for små.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Dagens løsning/vinduer gir begrensede rømningsmuligheter dersom trappen skulle bli blokkert ved brann Tiltak bør derfor vurderes for å bedre personsikkerheten og sikre alternative rømningsmuligheter fra etasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

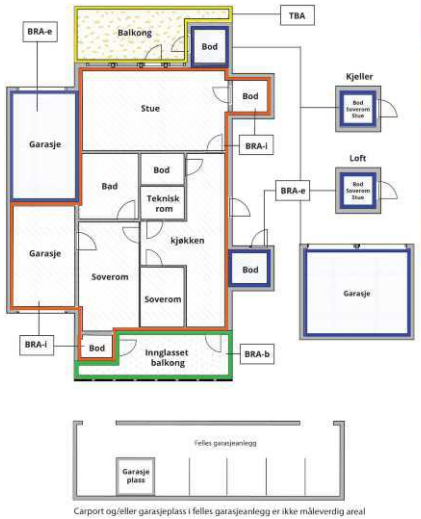
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	63			63	51		63
Etasje 2	51			51			51
Kjeller						15	15
SUM	**114**				**51**	**15**	**129**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, stue, soverom, kjøkken, bad, bod		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		2 kjellerom	

Kommentar

Det er to kjellerrom i bygningen.

Under stuen er det et mindre kjellerrom med svert lav takhøyde og adkomst via luke i gulvet.

Det andre kjellerrommet har utvendig adkomst og en romhøyde på ca. 1,85 m. Rommet benyttes til lagring og inneholder blant annet rørinstallasjoner og varmvannsbereder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger eller godkjente byggesøknader for den opprinnelige bygningen eller det eldste tilbygget.

For tilbygget som ble oppført i 2010 foreligger det en planskisse som viser 1. etasje, samt en enkel håndtegnet fasadetegning. Det foreligger også dokumentasjon som viser at tiltaket er innmeldt som «Melding om tiltak» til kommune i 2009.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	To innredede rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Låvebygning

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1						40	40
Etasje 2		40		40		40	80
SUM		**40**				**80**	**120**
SUM BRA	**40**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Lagerrom		
Etasje 2	Lagerrom		

Kommentar

1. etasje har lav høyde og er ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Vedbu

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		35		35			35
Hems/loft						30	30
SUM		**35**				**30**	**65**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		
Hems/loft	Lagerrom		

Kommentar

Hems/loft har lav høyde med skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasjen ble byggemedlt med tegninger og dokumentert ansvaret i 2013.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Anne Grete V Høydalsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5026 HOLTÅLEN	111	1		0	19963.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hyllbekkvegen 16

Hjemmelshaver
Høydalsvik Anne Grete Volden, Høydalsvik
Hallvard

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på steinmur. Ytterveggene er utført i laftet tømmer og utvendig kledd med panel. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak, tekket med profilerte stålplater.
Det er en mindre kjellerdel med lavt takhøyde, med adkomst via luke i gulvet.

Bygningen er vesentlig oppgradert i senere år, herunder med etterisolering, ny kledning og øvrige bygningsmessige forbedringer. Selger kan redegjøre nærmere for de tiltakene som er utført i eiertiden.

Det gjøres oppmerksom på at det ved befaringen ble registrert høy luftfuktighet i kjelleren, samt synlig kondens med tilløp til råteskader trekonstrsjoner. Tilkomsten til kjellerrommet er begrenset, og kun deler av det underliggende bjelkelaget var tilgjengelig for inspeksjon.

Årsaken til fuktforholdene kan ha sammenheng med etterisolering og utvendig tetting av grunnmuren uten at det samtidig er etablert tilfredsstillende ventilasjon og fuktsikring mot grunnen. Det antas at fuktbelastningen i hovedsak skyldes fuktopptrekk fra grunnen, som ikke har blitt ventilert tilstrekkelig ut av konstruksjonen.

Selger har etter befaringen etablert ventilasjon for gjennomstrømming av luft i kjellerrommet. Det opplyses at rommet har tørket etter at tiltaket ble utført, og selger har fremlagt foto av tiltaket. Tiltaket fremstår som hensiktsmessig, men effekten bør følges opp over tid for å avklare om ventilasjonen gir tilstrekkelig uttørking, eller om det vil være behov for ytterligere tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låvebygning



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel uisolert låvebygning

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Enkelt uisolert stabbur

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel uisolert vedbu

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hyllbekkvegen 16 , 7380 ÅLEN
Gnr 111 - Bnr 1
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på mark. Vegger i tre med stående panel. Takkonstruksjon med i tre med hems/loft og taktekking med betongstein.
Ny motordrevet port i aluminium. Garasjen har også adkomst via dør.

Garasjen er godt vedlikehold og fremstår i normal god stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.05.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

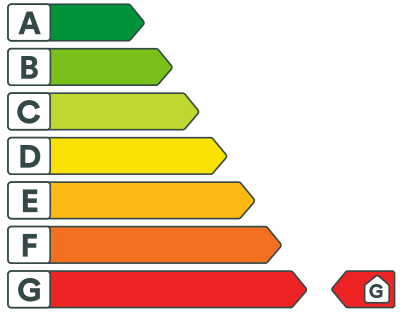
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Hyllbekkvegen 16, 7380 ÅLEN	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184313596**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1840**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
528,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
737,04 kWh/m²	**89 233 kWh**

Hyllbekkvegen 16, 7380 ÅLEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hyllbekkvegen 16, 7380 ÅLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

HYLLBEKKVEGEN 16

HØYDE OVER HAVET

400 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes	**2 t 1 min**
Røros lufthavn	**33 min**
Ålen stasjon Linje R60	**6 min** 5.6 km
Reitan stasjon Linje R60	**10 min** 11 km
Fætten Linje 440, 543, 544	**7 min** 0.6 km

AVSTAND TIL BYER

Røros	**31 min**
Trondheim	**1 t 42 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ålen Sentrum	**5 min**

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.3 km
- 218 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 2

AKTIVITETER

Røros Husky Adventures	**24 min**

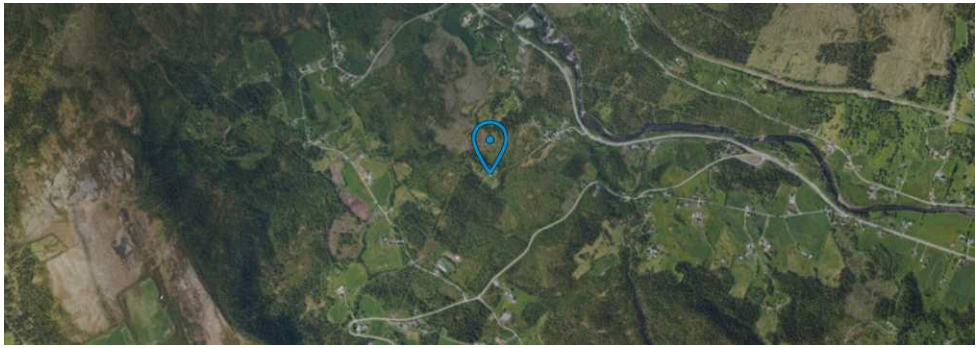
SPORT

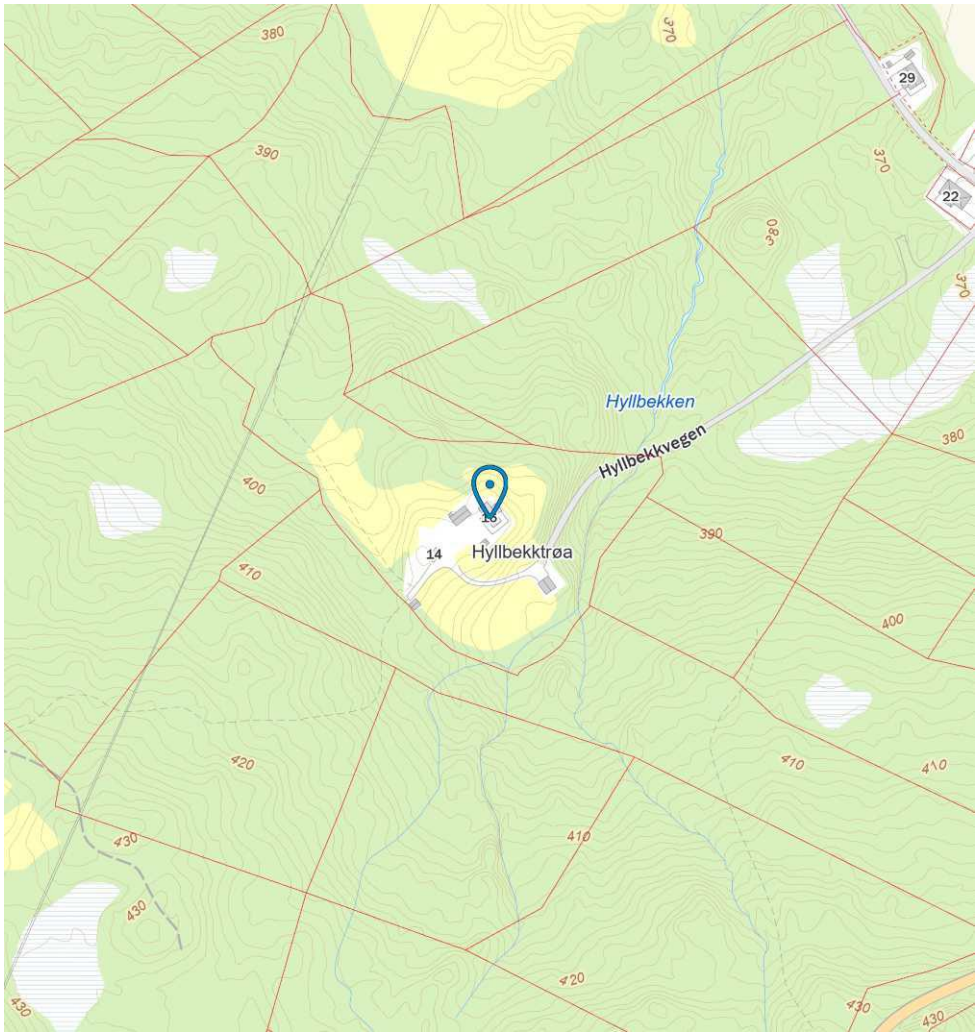
Ålen arena, kunstgressbane Fotball	**3 min** 3.2 km
Hov skole Ballspill, fotball	**4 min** 3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	**4 min** 4.3 km
Coop Prix Haltdalen Post i butikk, PostNord	**11 min** 13 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Høydalsvik, Anne Grete Volden
08.08.2026
Signed
bankID

Høydalsvik, Hallvard
08.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Grete V Høydalsvik

Hallvard Høydalsvik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hyllbekkvegen 16
7380 Ålen

5026-111/1/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulv med membran, varmekabler, avretting og fliser, samt satt opp dusjvegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er påført flere lag med flytende membran og mansjetter, samt nytt sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Bordkledning, vinduer og yterdører, samt tak og mur av tidligere eier

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget til tak over inngang

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Asbjørn Eidet

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp et garasjesett fra Grimstad Garasjer på ca 38m2. Grunnarbeider ble utført av Asbjørn Edet (Vegstasjon). Det er fjernet jord, lsgt på singel, isolasjon og støpt gulv med armering

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp garasjesett og lagt tak ihht instruks /veiledning

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn vann av Ålen Vassverk og gravd ned septiktank før vår tid

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet igjen rørutak i pipa etter pålegg fra branntilsyn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt varmekabler på bad og installert elektrisk drevet port i garasjen. Det har vært el-tilsyn i 2023 av Tensio. En mangel utbedret av elektriker fra Ålen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Huset er fra 1840 og utbedret flere ganger. Alle vinduer og ytterdører ble skiftet ca 2008, samt mur og tak renovert. Sommerhuset fikk ny mur, ble isolert og gitt ny bordkledning i 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Dett er gjort i flere omganger

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Ja**

Det var flom etter uværet Hans, hvor deler av veien , stort sett grus og småstein, ble ført bort av vannet. Jeg har bygget opp veien med større stein og fylte på grus på nytt.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

OBRON

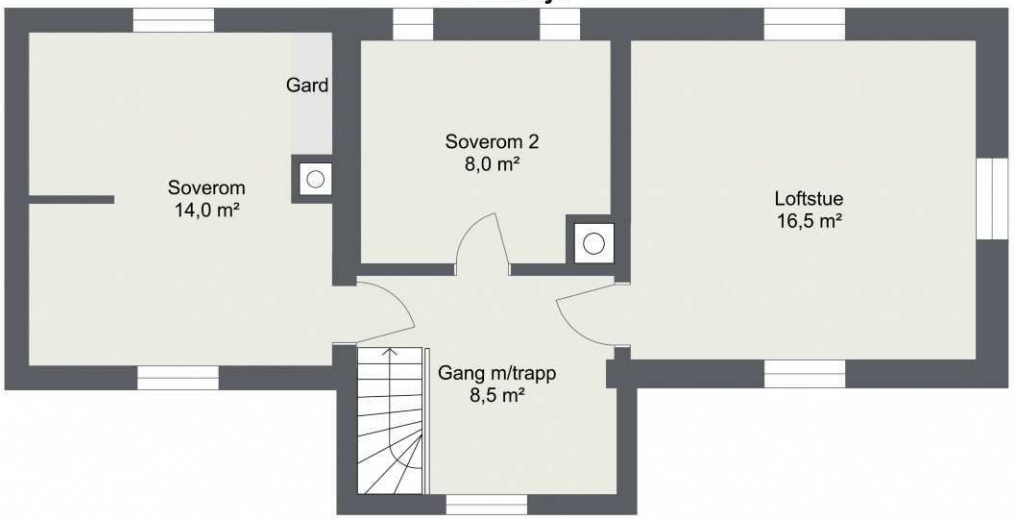
Hyllbekkvegen 16

1. Etasje



Hyllbekkvegen 16

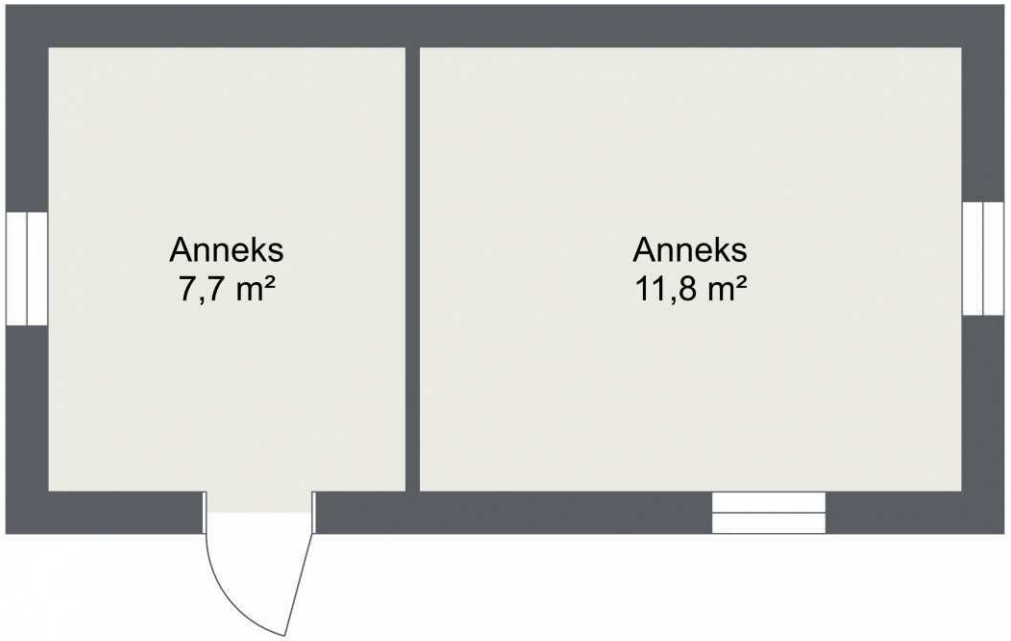
2. Etasje



OBRON

Hyllbekkvegen 16

Anneks



HOLTÅLEN KOMMUNE
– mulighetenes kommune

Fullmaktsak

Vår dato	Vår referanse
05.03.2009	09/225-2 GID 111/1

Vår saksbehandler:	Deres dato	Deres referanse
Avd.ing. I Jens Erik Trøen, tlf. 72417628	05.03.2009	

Svein Sanden
Tromveien 32

7353 BØRSA

Virksomhet	Fullmaktsak nr.
Teknisk, landbruk, miljø	09/45

MELDING OM TILTAK: TILBYGG PÅ VÅNINGSHUS
IGANGSETTINGSTILLATELSE

DOKUMENTER:

Reg. dato	Inng./Utg.	Dokumenter
16.02.2009	I	Melding om tiltak – tilbygg våningshus på GID 111/1

SAKSOPPLYSNINGER
Melding er mottatt stemplet her den 16.02.2009.

Gjelder: *Tilbygg. Våningshus*
Byggested: *Hyllbekktrøa, Eidet,Ålen*
Tiltakshaver: *Svein Sanden*

- Det foreligger ikke dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3 og er vel heller ikke nødvendig i dette tilfelle.
- Tiltaket ligger utenfor regulert område i LNF- området M, hoveddalføret.
- Det er meldt fra om et tilbygg i en etasje med bruksareal 10 m² som skal bygges til våningshuset på eiendommen. Tiltaket er vist på situasjonsplan, og med fasade- og plantegning. Taket skal røstes på tvers av hovedmøneretning, og får takvinkel som eksisterende bygg. Samla bruksareal for bygningen etter at tiltaket er utført blir på 110 m².
- Fasadetegning viser at tilbygget skal utføres i samme stil og materialer og at vinduer skal ha samme ruteinndeling som hovedbygningen.

Saken er behandlet etter delegasjonsreglementet for Holtålen kommune og blir referert i f..k. møte i Hovedutvalg for plan, drift og landbruk (PDL).

Adresse	E-postadresse:	Telefon	Telefax	Bankgiro	Foretaksregisteret
7380 ÅLEN	epost@holtalen.kommune.no	72 41 76 00	72 41 76 18	4349 06 00214 4355 05 10058	NO 937697767 MVA

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

AVGJØRELSE I HENHOLD TIL DELEGERT FULLMAKT

I henhold til plan- og bygningslovens § 86a gis det igangsettingstillatelse for tilbygg til våningshus på GID 111/1 i samsvar med innsendte melding stemplet Holtålen Kommune den 16.02.2009.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Arbeidet må igangsettes senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Faktura med saksbehandlingsgebyr blir ettersendt..

Med hilsen
HOLTÅLEN KOMMUNE

Jens Erik Trøen
Avd.ing. I

Kopi til: Hovedutvalg for Plan, drift og landbruk (PDL)

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne henvendelsen. Eventuell klage sendes skriftlig til Holtålen kommune, 7380 Ålen, inneholdende klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Kommunens Delegasjonsreglement av 06.07.1998 pkt. 1.7 bestemmer at dersom vedtaket opprettholdes etter

- **administrativt fattet vedtak, avgjøres saken i kommunestyret dersom vedtaket ikke er fattet på bakgrunn av særlov som krever annen klagebehandling.**
- **politisk fattet vedtak (i hovedutvalg e.a.), avgjøres saken i formannskapet, dersom særlov ikke bestemmer at klageinstansen er lagt til annet organ, eksempelvis Fylkesmannen.**
- **administrativt fattet vedtak i personalsak, avgjøres saken i administrasjonsutvalget.**



HOLTÅLEN KOMMUNE

Kommunens saksnr

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel: 09/225 — 16 FEB. 2009 — 6601/09 — 111/1

Til kommune: Holtålen

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
111	1				

Adresse: Hyllmekktrøa, — Postnr: 7380 — Poststed: Holtålen

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Påbygg hovedhus på et småbruk - ca 10,8 m²

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Tilbygg kjøkken

Reguleringsformål / arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv — Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (%BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 19,9 mål

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	100 m²	10 m²	110 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 110

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr 5153 Juli-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
30 m	-	

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja Avstand ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr 1 -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☐ - offentlig vannverk
☒ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☐ Offentlig avløpsanlegg
☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann — Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Svein Sanden		93242850	

Adresse: Tromviken 32 — Postnr: 7353 — Poststed: BØRSA

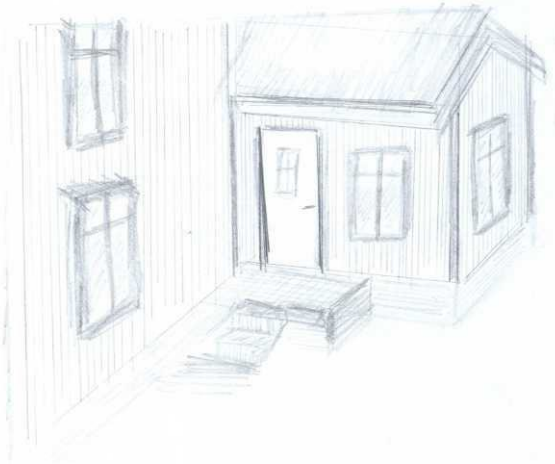
E-postadresse: svein.sanden@sfso.no

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 16/2-09 — Underskrift: Svein Sanden

Gjentas med blokkbokstaver: SVEIN SANDEN

© NBR nr 5153 Juli-2003



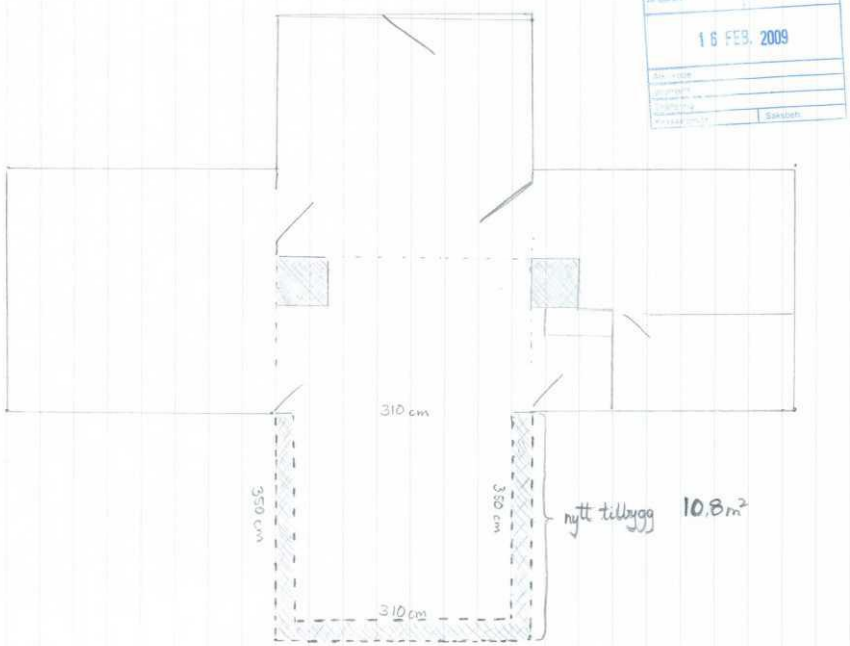
HOLTÅLEN KOMMUNE
16 FEB. 2009



Gnr 111 Bnr 1, Hyllbekkriga, Holtålen kommune

SØKNAD om nytt tilbygg

HOLTÅLEN KOMMUNE
16 FEB. 2009



SVEIN STNDSEN

Arkivkode (Primær) | (Sekundær) | Sakstittel | År/saksnr

111/1 | Melding om tiltak Tilbygg til bolig | 09/225

Dok.nr	Dato	Dokumentinnh.	Beh. av	Beh. dato	Beh. utv. saksnr

Nr 700028 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-2002

SAKOMSLAG

HOLTÅLEN KOMMUNE
– mulighetenes kommune

Fullmaktsak

Vår dato 09.09.2013 | Vår referanse 13/1151-2 GID 111/1

Vår saksbehandler:
Avd.ing. I Jens Erik Trøen, tlf. 72417628

Deres dato 09.09.2013 | Deres referanse

Anne Grete og Hallvard Høydalsvik
Hjelsenglia 12

7509 STJØRDAL

Virksomhet	Fullmaktsak nr.
Teknisk, landbruk, miljø	13/174

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - BYGGING AV GARASJE

DOKUMENTER:

Reg. dato U Dokumenter inngående/utgående
22.08.2013 I Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Garasje

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om byggetillatelse er mottatt her den 22.08.2013 .

Gjelder: *§20-1a. Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig*
Byggested: *Hyllbekktrøa, Hyllbekkveien 16, 7380 ÅLEN*
Tiltakshaver: *Anne Grete og Hallvard Høydalsvik*

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21.3.
- Det søkes om å oppføre garasje på eiendom beliggende utenfor reguleringsplan i LNF-området, hoveddalføret.
- Eiendommen er fra før bebygd med våningshus, sommerstue, fjøs og stabbur.
- Ny garasje ønskes plassert ved atkomstvegen sørøst for våningshuset på eiendommen. Avstand til våningen synes å bli om lag 35 meter. Nytt tiltak får ytre mål 5,6x 6,8 meter og bebygd areal 38 m². Takvinkelen blir 38 grader og møneretningen synes å bli lik våningens.
- Tiltaket er under 70 m² og skal ikke benyttes til beboelse. Det kan på det grunnlag behandles som tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningslovens § 20-1. Tiltakshaver er derved ansvarlig for all prosjektering og utførelse i byggeprosjektet.

Adresse	E-postadresse:	Telefon	Telefax	Bankgiro	Foretaksregisteret
Bakkav. 1 7380 ÅLEN	epost@holtalen.kommune.no	72 41 76 00	72 41 76 18	6401 05 95353	NO 937697767 MVA

Saken er behandlet etter delegasjonsreglementet for Holtålen kommune og blir referert i f..k. møte i Formannskapet.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

AVGJØRELSE I HENHOLD TIL DELEGERT FULLMAKT

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 gis det igangsettingstillatelse for oppføring av garasje på GID 111/1 i samsvar med innsendte søknad stemplet Holtålen kommune den 22.08.2013.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Arbeidet må igangsettes senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9..

Faktura med saksbehandlingsgebyr blir ettersendt.

Med hilsen
HOLTÅLEN KOMMUNE

Jens Erik Trøen
Avd.ing. I

Kopi til: Formannskapet

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne henvendelsen. Eventuell klage sendes skriftlig til Holtålen kommune, 7380 Ålen, inneholdende klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Kommunens Delegasjonsreglement av 06.07.1998 pkt. 1.7 bestemmer at dersom vedtaket opprettholdes etter

- **administrativt fattet vedtak, avgjøres saken i kommunestyret dersom vedtaket ikke er fattet på bakgrunn av særlov som krever annen klagebehandling.**
- **politisk fattet vedtak (i hovedutvalg e.a.), avgjøres saken i formannskapet, dersom særlov ikke bestemmer at klageinstansen er lagt til annet organ, eksempelvis Fylkesmannen.**
- **administrativt fattet vedtak i personalsak, avgjøres saken i administrasjonsutvalget.**

standard norge

Byggblankett 5153

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd? ☒ Ja ☐ Nei
- tiltaket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter
- ikke behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Dersom det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, må det foreligge tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
111	1					Holtålen

Adresse: Hylbekkveien 16 — Postnr. 7380 — Poststed: Ålen

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1
☐ Tilbygg < 50 m² ☒ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mnindre enn 1000 kvm, jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)
☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innenfor en bruksenhet)

Planlagt bruk/formål — Beskriv: Garasje for traktor og redskaper på 38m2

HOLTÅLEN KOMMUNE
22. AUG. 2013
Arkivkode GID 111/1
Gradering
Kassasjonsår — Saksnr. 1264/13
Vedlegg nr. B –

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1 — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10

Pbl Kap. 19 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven — Vedlegg nr. B –

Pbl § 31-2 — ☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg — Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan
☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*

	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m²	%	m²	
Tomtearealet b. Byggeområde/grunneiendom**	m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= m²		= m²		= m²
Grad av utnytting Arealbenevnelser	m² BYA	m² BYA	m² BRA	m² BRA	m² BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal ny bebyggelse	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
i. Parkeringsareal	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Sum areal	= m²	= m²	= m²	= m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og j.)***	%	m²	%	m²	

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. Q –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. Q –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. Q –

Tilleggsopplysninger om areal på ny bebyggelse

Skjer beregningen ovenfor i m² BRA, oppgi også: Bebygd areal: m² BYA

Skjer beregningen ovenfor i m² BYA oppgi også: Bruksareal: m² BRA

Er beregningen foretatt i m² BTA, oppgi både bebygd areal og bruksareal.

© Standard Norge.

Arealdisponering (forts.)

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☒ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv — Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg

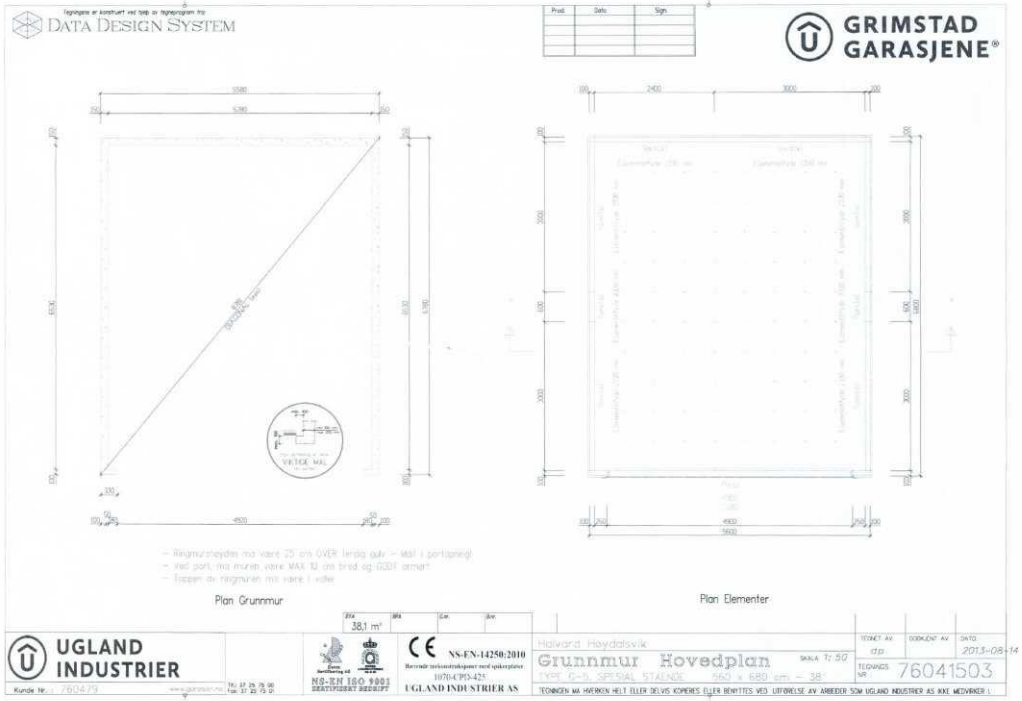
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/ kommentarer til nabomerknader)	C	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

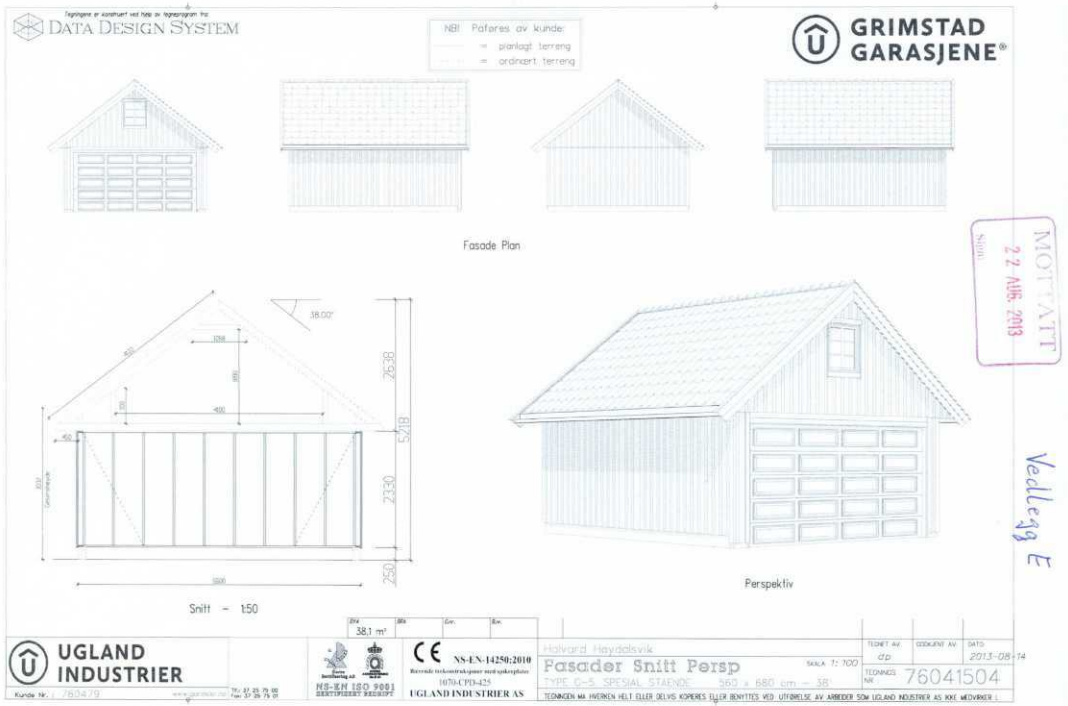
Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Anne Grete og Hallvard Høydalsvik		41653944
Adresse	**Postnr.**	**Poststed**
Hjelsenglia 12	7509	Stjørdal
Dato / **Underskrift**	**E-postadresse**	
H. Høydalsvik	hh@hoeydalsvik.no	
Gjentas med blokkbokstaver	**Eventuelt organisasjonsnr.**	





Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
111	1			Hylbekkveien 16, 7380 Ålen

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
18	6			Tove-Marit Kristiansen
Adresse				Adresse: Golia 13
Postnr.	Poststed			Postnr. 1390 Poststed Vollen
7380	Ålen			

Denne del klistres på kvittering RR 0283 8439 3 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel — Dato — Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
18	6			Reidun Johanne Skau
Adresse				Adresse: Øvre Grønliveien 34 A
Postnr.	Poststed			Postnr. 1472 Poststed Fjellhamar
7380	Ålen			

Denne del klistres på kvittering RR 0283 8441 6 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel — Dato — Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
23	2			Marit Eggen og Kjell Sundt
Adresse				Adresse: Malmevegen 642
Postnr.	Poststed			Postnr. 7380 Poststed Ålen
7380	Ålen			

Denne del klistres på kvittering RR 0283 8440 2 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel — Dato — Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
26	1			Kristen Hov
Adresse				Adresse: Malmevegen 685
Postnr.	Poststed			Postnr. 7380 Poststed Ålen
7380	Ålen			

Denne del klistres på kvittering RR 0283 8442 0 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel — Dato — Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel — Dato — Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 4 fire Sign.

STJØRDAL D 22.08.13 7500

Vedlegg C

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

MOTTATT
22 AUG. 2013
Sign:

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
111	1		

Eiendommens adresse: Hylbekkveien 16

Postnr. 7380 | Poststed Ålen

Kommune: Holtålen

Eier/fester: Anne Grete og Hallvard Høydalsvik

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1

- [x] Nybygg
- [ ] Skilt
- [ ] Anlegg
- [ ] Eiendomsdeling eller bortfeste
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Riving
- [ ] Bruksendring
- [ ] Annet

Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

- [ ] Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg

Mindre tiltak til bebygd eiendom

- [ ] Tilbygg < 50 m²
- [ ] Antennesystem
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Annet pbl § 20-2 bokstav d
- [x] Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m²
- [ ] Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Dispensasjon

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Garasje for traktor og redskaper på 38m2.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn: Hallvard Høydalsvik		Navn: Hallvard Høydalsvik	
Besøksadresse		E-post: hh@hoeydalsvik.no	
Postadresse: Hjelsenglia 12		Telefon: 41653944	Mobil
Postnr. 7509 | Poststed Stjørdal			
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.			
Merknader sendes:	Navn: Hallvard Høydalsvik	Postadresse	
	Postnr. | Poststed	E-post	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak	A		☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D		☐
Tegninger (snitt og fasade)	E		☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		H. Høydalsvik
		Gjentas med blokkbokstaver

Vedlegg D



MOTTATT
22 AUG. 2013
Sign:

Vedlegg D



MOTTATT
22 AUG. 2013

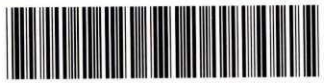
Anne Grete og Hallvard Høydalsvik

Arkivkode (Primær)	I - (Sekundær)	Saketittel	Arkivsaksnr
GID 111/1		Søknad om tiltak - U Bygging av garasje	13/1151

Dok.nr	Dato	Dokumentinnh.	Beh. av	Beh. dato	Beh. utv. saksnr

Nr 700028 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-2002 SAKOMSLAG





Sør-Trøndelag jordskifterett

Bedriftsnr. 974 752 182

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie

Gnr. 501 m.fl. i Holtålen kommune

Påbegynt: 11.05.1999
Avsluttet: 18.12.2012
Rettet: 16.06.2016

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 18.12.2012
Sted: Hessdalen samfunnshus i Holtålen
Sak nr.: 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie - utsatt fra 16.11.2012

Saken gjelder: Rettsutgreiing, jf. jordskifteloven § 2, bokstav h,
grensegang, jf. jordskifteloven § 88,
bruksordning, jf. jordskifteloven § 2, bokstav c, annet ledd,
- jf. jordskifteloven som gjaldt før lovendringen i desember 1998.

Rettens leder: Jordskiftedommer Tore Bjørnbet
Meddommere: Thomas A. Talsnes, Singsås
Henrik Aas, Soknedal

Protokollfører: Jordskiftedommeren og overing. Jens L. Larssen

Til behandling: Bruksordning/vedtekter for BFS
Avslutning av saken

Parter:
Eier av gnr. 501/1, Benndalen fjellsamie v/leder Marius Jermstad,
Eier av gnr. 11/4, Einar Ingmar Hov,
Eier av gnr. 12/1, Magnar Grytbakk,
Eier av gnr. 15/3, 15/14, Harald Aasen,
Eier av gnr. 17/8, Hans Skogaas,
Eier av gnr. 18/1, Tove-Marit Kristiansen,
Eier av gnr. 18/1, Reidun Johanne Skau,
Eier av gnr. 21/1, Hans Olav Kirkhus,
Eier av gnr. 21/2, Olav Hofstads dødsbo, v/Lill M. L. Hofstad,
Eier av gnr. 21/3, Lars Peder Vollan,
Eier av gnr. 21/4, 21/17, Arnstein Magnar Trøen,
Eier av gnr. 21/10, 22/10, 146/1, Arnfinn Grøtådal,
Eier av gnr. 21/11, 132/3, Jens Øystein Gjersvold,
Eier av gnr. 21/12, 102/3, 136/2, 136/7, 137/5, 139/3, 139/5, 139/10, 141/1, Bjørn Roald Gjersvold,
Eier av gnr. 21/12, 139/10, 141/1, Anne-Berit Bekkos Gjersvold,
Eier av gnr. 21/18, John Peder Eggen,
Eier av gnr. 22/1, Dagny Nyrønning,
Eier av gnr. 22/2, 96/1, Arne Annfinn Strømsnes,
Eier av gnr. 22/3, 97/4, Marit Stene,
Eier av gnr. 22/4, 135/2, Ragnar Grønås' dødsbo v/ Ingeborg Rønning,
Eier av gnr. 22/5, 122/9, 140/1, 140/2, Jan Moen,
Eier av gnr. 22/6, 22/9, Erna Reitan,
Eier av gnr. 23/2, Marit E. og Kjell Sundt,
Eier av gnr. 24/1, 24/2, 97/2, Ingar Engan,
Eier av gnr. 25/1, 25/2, 25/18, Lars Hov,
Eier av gnr. 25/6, 82/3, 82/4, Osvald Andreas Kosberg,
Eier av gnr. 25/7, Line Rostad og Olve Morken,
Eier av gnr. 25/9, 26/2, 27/5, Svend Olaf Olsen,
Eier av gnr. 25/10, 90/1, 114/1, 120/1, Tora Synnøve Klokkervold,
Eier av gnr. 25/13, Kirsti Hov Moen,
Eier av gnr. 25/14, Sigrid C og Morten Bakken,
Eier av gnr. 26/1, Kristen Hov,
Eier av gnr. 26/6, Ingrid Hov Randmæl,
Eier av gnr. 26/6, Geir Bjarne Hov,
Eier av gnr. 26/6, Anniken Merete Hov Skagefoss,
Eier av gnr. 26/6, Inger Hov Knutsen,

Eier av gnr. 27/1, Sigurd Arne Breen,
Eier av gnr. 27/2, Magnar Gjersvoll,
Eier av gnr. 27/3, 142/4, 142/8, 143/1, Berit Mary Kjerrengvold,
Eier av gnr. 27/8, Jørand Bakås Gjersvold,
Eier av gnr. 27/10, Johannes Lyngstad,
Eier av gnr. 33/8, Ole Volden,
Eier av gnr. 33/8, Astrid Kathrine Sundøen,
Eier av gnr. 72/1, 72/7, Stein Kåre Holden,
Eier av gnr. 72/2, 81/1, 82/7, Magnar Holden,
Eier av gnr. 72/6, Per Holden,
Eier av gnr. 73/1, Ole Agnar Holden,
Eier av gnr. 73/2, Mathias Holden,
Eier av gnr. 74/1, Eivind Lillevold,
Eier av gnr. 75/1, Jens Holden,
Eier av gnr. 76/1, John Peder Holden,
Eier av gnr. 77/1, John Erik Bruhjell Meland,
Eier av gnr. 78/1, Per Sivert Borren,
Eier av gnr. 79/1, Inge Magnar Kåsen,
Eier av gnr. 79/2, 80/1, 82/5, Sigbjørn Leinsvang,
Eier av gnr. 80/1, 82/5, Åshild V. Leinsvang,
Eier av gnr. 82/1, 82/9, Aksel Ottar Østerli,
Eier av gnr. 82/2, Toril Aarmo,
Eier av gnr. 82/6, 83/6, Lars L Solandsli,
Eier av gnr. 82/8, Marit Gjærevold,
Eier av gnr. 83/1, Kjell Olav Holden,
Eier av gnr. 83/2, Kåre Sivertsvoll,
Eier av gnr. 83/3, Liv Kristin Lien,
Eier av gnr. 83/3, Yngve Lien,
Eier av gnr. 83/4, Einar Frode Haseth,
Eier av gnr. 83/5, Eva Graff Bjerke,
Eier av gnr. 84/1, 84/2, Vivian Sollie,
Eier av gnr. 84/1, 84/2, Terje Moan,
Eier av gnr. 84/3, 84/4, Rolf Melien,
Eier av gnr. 84/5, Mette Holden Holm,
Eier av gnr. 84/6, 85/1, John Morten Nesvold,
Eier av gnr. 84/7, Berit Lillevold Lund,
Eier av gnr. 84/8, Jon Bjørnar Engan,
Eier av gnr. 84/9, Bård Arne Kulbotten,
Eier av gnr. 84/11, Per I Findland,
Eier av gnr. 85/2, Sofie J. Jensens dødsbo, v/Kjell E. Jensen,
Eier av gnr. 85/2, Sofie J. Jensens dødsbo, v/Svein Jensen,
Eier av gnr. 85/2, Sofie J. Jensens dødsbo, v/Tore Jensen,
Eier av gnr. 86/1, Inge Birger Gjersvold,
Eier av gnr. 86/1, Margit Bakås,
Eier av gnr. 86/2, Anders P Lien,
Eier av gnr. 87/1, Ann Inger Nyland Andersen,
Eier av gnr. 87/1, Irene Nyland,
Eier av gnr. 87/1, Per Lyder Nyland,
Eier av gnr. 87/1, Geir Nyland,
Eier av gnr. 88/1, 88/2, Inger Marie Gjærevold,
Eier av gnr. 89/1, Marius Jermstad,
Eier av gnr. 91/1, 92/8, Jon Langeng,
Eier av gnr. 92/1, Oddny Irene og Jan D. Myhre,
Eier av gnr. 92/2, 92/4, Arne Magne Stenvold,
Eier av gnr. 92/3, 97/5, Per Arne Holthe,
Eier av gnr. 92/5, Holtålen kommune v/Ordføreren,
Eier av gnr. 92/6, Magne Edvin Jensås,
Eier av gnr. 92/7, 93/1, Liv Solveig Andersen,
Eier av gnr. 93/2, Ivar Lundereng,
Eier av gnr. 93/3, Hans Lundereng,

142

Eier av gnr. 94/1, Kjell Magnar Hov,
Eier av gnr. 94/3, Erik Saksvold,
Eier av gnr. 95/1, Ingrid Tyvold og Ivar Volden,
Eier av gnr. 95/2, Per Magnar Volden,
Eier av gnr. 96/2, 96/3, 130/2, John Trøen,
Eier av gnr. 97/1, Ingeborg og Birger Nysetvolds dødsbo, v/Geir Nysetvold,
Eier av gnr. 97/3, Per Eggen,
Eier av gnr. 98/1, 99/1, Liv Olaug og Lars Eilif Hofstad,
Eier av gnr. 100/1, 100/2, Hilde K. og Sverre Grytbakk,
Eier av gnr. 101/1, 102/1, Håkon Andreas Paule,
Eier av gnr. 102/2, Harry Moan,
Eier av gnr. 103/1, 103/2, Marit Moan Evjen,
Eier av gnr. 103/1, 103/2, Ingeborg Engan,
Eier av gnr. 104/1, 104/3, Jan Arve Engesvold,
Eier av gnr. 104/2, 108/1, Roar Aasen,
Eier av gnr. 105/1, Jan Arve Kirkhus,
Eier av gnr. 105/1, Stig Kirkhus,
Eier av gnr. 105/1, Frode Kirkhus,
Eier av gnr. 106/1, 107/7, 108/9, Randi Busk,
Eier av gnr. 106/2, 107/3, Ada M. Vivelstads dødsbo v/Hjørdis Aune,
Eier av gnr. 106/3, Jon Larstuvold,
Eier av gnr. 107/1, Ola Moholt,
Eier av gnr. 107/2, Sidsel Engan,
Eier av gnr. 107/2, Inger Engan,
Eier av gnr. 107/2, Jens Engan,
Eier av gnr. 107/4, Eli og Klaus F. Dalseth,
Eier av gnr. 107/5, Ove Rønne,
Eier av gnr. 108/2, Marit Vollan Bergh,
Eier av gnr. 109/1, Tormod Engan,
Eier av gnr. 109/1, Håkon Engan,
Eier av gnr. 109/3, 113/1, Jon Fridtjov Finnland,
Eier av gnr. 109/4, Jens Myrhaug,
Eier av gnr. 109/5, Annar Dragmyrhaug,
Eier av gnr. 109/6, Målfrid Irene Antonsen,
Eier av gnr. 110/1, Britt Astri og Knut Ole Bendos,
Eier av gnr. 110/2, Elin og Jon Holden,
Eier av gnr. 110/3, Bergsvein Myran,
Eier av gnr. 110/4, 132/2, John E. Aasvold, v/ Irene Stormo,
Eier av gnr. 110/5, Johanne Langengs dødsbo v/ Inge Langeng,
Eier av gnr. 110/6, 110/12, 110/18, Rolf Magne Fætten,
Eier av gnr. 110/8, Petter Bendheim, Søberg,
Eier av gnr. 112/1, John Einar Skogås,
Eier av gnr. 112/2, Bjørn Peder Eidebakk,
Eier av gnr. 115/1, Ingun Anita Vårhus,
Eier av gnr. 115/1, John Wårhus,
Eier av gnr. 115/1, Britt Sølvi Vårhus Evenås,
Eier av gnr. 116/1, 116/2, Ole Oskar Bakås,
Eier av gnr. 117/1, Per Steinar Teigen,
Eier av gnr. 118/1, Ole Joar Vårhus,
Eier av gnr. 118/2, 118/3, Alfred A. Stensås,
Eier av gnr. 119/1, Oddnar Dragmyrhaug,
Eier av gnr. 121/2, Liv Helene Reisch,
Eier av gnr. 121/5, 121/6, 121/9, Astrid Eidet,
Eier av gnr. 121/10, 122/1, 123/1, 123/2, Anders Bakås,
Eier av gnr. 122/2, 124/1, 124/10, Gunnhild Morken,
Eier av gnr. 124/2, 124/3, 124/11, 134/1, Ragna Marit Morken,
Eier av gnr. 124/6, Stig Morken,
Eier av gnr. 124/7, 124/8, Arne Konrad Kvam,
Eier av gnr. 125/1, Morten Vidar Aspås,
Eier av gnr. 125/4, Olav Kulbotten,

143

Eier av gnr. 125/4, Trine Kristiane Neset,
Eier av gnr. 126/1, Ingrid Vårhus,
Eier av gnr. 126/3, Hallfrid V Lillevold,
Eier av gnr. 126/6, Per Bollingmo,
Eier av gnr. 127/1, Jarle Vårhus,
Eier av gnr. 127/3, Jon Trøen,
Eier av gnr. 127/4, Unni Frantsen,
Eier av gnr. 127/5, Oddrun M. Gjeltens dødsbo v/ Olav F. Gjelten,
Eier av gnr. 127/5, Jorid V. Gløtvolds dødsbo v/ Lars Gløtvold,
Eier av gnr. 128/1, 129/1, Marianne Hegseth,
Eier av gnr. 128/2, 128/3, 130/11, Jon Vårhus,
Eier av gnr. 128/4, Sigrid Vårhus,
Eier av gnr. 128/5, Morten Vårhus,
Eier av gnr. 129/2, Ole Martin Aspås,
Eier av gnr. 129/4, 130/1, 130/5, 130/8, 130/10, Geir Ingebrigtsvoll,
Eier av gnr. 129/4, 130/1, 130/5, 130/8, 130/10, Morten Ingebrigtsvoll,
Eier av gnr. 129/6, 137/1, May Grete Dalbakk,
Eier av gnr. 130/4, 130/12, Kjell Magnar Hegseth,
Eier av gnr. 130/6, Eva Øverhaug,
Eier av gnr. 130/9, John Bjørnar Hegseth,
Eier av gnr. 131/1, 131/2, Bjørn Tamlag,
Eier av gnr. 131/4, 131/6, Kjell Engesvold,
Eier av gnr. 131/5, Peder Skogaas,
Eier av gnr. 131/7, Ingulf Trøen,
Eier av gnr. 131/8, 133/1, Annbjørg Hammer Engesvold,
Eier av gnr. 132/1, Jan Gunnar Morken,
Eier av gnr. 135/1, Oddbjørn Engesvold,
Eier av gnr. 136/1, Ståle Drøyvoldsmo,
Eier av gnr. 136/4, Oddmar Kjerrengvoll,
Eier av gnr. 136/4, Magnar Kjerrengvoll,
Eier av gnr. 136/8, Emma Drøyvoldsmo,
Eier av gnr. 136/9, Anne Marie Gjersvold,
Eier av gnr. 137/2, Tormod Granlund,
Eier av gnr. 137/3, 138/2, Rune Bakås,
Eier av gnr. 138/1, Inger Marie Bull Østmark,
Eier av gnr. 139/1, Brit Johanne Moen Forodden,
Eier av gnr. 139/2, Bjørnar Ingebrigtsvold,
Eier av gnr. 139/4, John Ludvig Gjersvoll,
Eier av gnr. 140/3, 140/5, Karen Janny M. Kroken,
Eier av gnr. 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/6, Peder Bjarne Grønås,
Eier av gnr. 146/2, 146/3, Vigdis Spidsberg,
Eier av gnr. 301/1, Holden statsallmenning, v/Statskog SF,

Prosessfullmektiger:

Adv. John Jonassen, Røros representerer Peder Bjarne Grønås.
Adv. Marit Figenschau, Advokatfirmaet Nidaros DA, Trondheim representerer Annbjørg Hammer Engesvold, Brit Johanne Moen Forodden, Jan Moen, Berit Mary Kjerrengvold og Arnfinn Grøtådal.

Til stede: Marius Jermstad, Jon Trøen, John R. Øverhaug for Eva Øverhaug, Peder Skogaas, Bjørnar Bakås for Rune Bakås, John Ludvig Gjersvoll

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

Overingeniør Jens L. Larssen, Jordskifteretten for teknisk assistanse.

Naboeiendommer og andre eiendommer som har hatt status som part undervegs i saken:

Disse er ikke innkalt til dagens møte.

Eier av gnr. 9/1, Harry Ranøyen,
Eier av gnr. 10/1, Ollveig Aundal,
Eier av gnr. 10/4, Mary Øiseth,
Eier av gnr. 10/4, Rolf Myhren,
Eier av gnr. 10/8, Stein Atle Stensås,
Eier av gnr. 10/10, Karin Tellebon,
Eier av gnr. 11/1, Geir Kirkhus,
Eier av gnr. 11/3, 16/14, Kirsten Nesgård,
Eier av gnr. 12/2, Oddbjørn Engesvold,
Eier av gnr. 12/3, Lars Erik Olsson,
Eier av gnr. 13/1, Turid Hofstad,
Eier av gnr. 14/4, 94/4, Martin Moen Vollan,
Eier av gnr. 14/4, 94/4, Per Vollan,
Eier av gnr. 14/7, Hanne Kristin H. og Terje Stenmo,
Eier av gnr. 15/1, Line Evenås og Håvar Sørdal,
Eier av gnr. 15/2, Arvid Grytbakk,
Eier av gnr. 16/2, Roar Aasen,
Eier av gnr. 17/1, Stefan Bakås Gjersvold,
Eier av gnr. 19/1, 20/1, Per Erik Løberg,
Eier av gnr. 19/2, Johannes Lyngstad,
Eier av gnr. 20/2, Einar Frode Haseth,
Eier av gnr. 21/9, Ole Gunnar Folde,
Eier av gnr. 21/15, Kjell Hov,
Eier av gnr. 22/12, Kari Reidun Melien,
Eier av gnr. 22/16, Ålen Idrettslag,
Eier av gnr. 26/5, 26/11, 26/12, Brit Elin Stene,
Eier av gnr. 28/1, Margrethe G. og Leif Atle Gjære,
Eier av gnr. 28/2, 28/4, Jens M Gjære,
Eier av gnr. 29/1, 29/2, Marit Johanna L Gjære,
Eier av gnr. 30/4, Magne Edvin Jensås,
Eier av gnr. 30/12, Lucie Aasland,
Eier av gnr. 31/1, Johanne Sofie og Ivar Smedsrud,
Eier av gnr. 31/1, Ragnhild og Ole Almås,
Eier av gnr. 31/6, Jon Anders Jensås,
Eier av gnr. 32/1, Gjertrud Jensås Nessimo,
Eier av gnr. 32/1, Ingvald Jensås,
Eier av gnr. 33/1, 34/1, Bjørn og Elin Iren Holden,
Eier av gnr. 33/4, 37/2, Elin Grønli,
Eier av gnr. 34/2, Hans Moan,
Eier av gnr. 34/2, Hallstein Moan,
Eier av gnr. 34/2, Helga Moan,
Eier av gnr. 34/2, John Moan,
Eier av gnr. 34/2, Inger Johanne Mølmann,
Eier av gnr. 34/2, Margit Irene Østeng,
Eier av gnr. 34/3, Jon Lillegjære,
Eier av gnr. 35/1, Bente Kristin Morken,
Eier av gnr. 35/1, Helge Stenmo,
Eier av gnr. 35/2, Ole J Løvdal,
Eier av gnr. 35/3, Kirstina Finnland,
Eier av gnr. 36/1, Ivar Moan Djupdal,
Eier av gnr. 36/3, Jan Grønli,
Eier av gnr. 38/1, Hans Grønli,
Eier av gnr. 39/1, Grethe Sundan Johnsen,
Eier av gnr. 42/1, Anders Johan Bergan,
Eier av gnr. 43/1, Kjellaug Bjørgård,
Eier av gnr. 44/22, Vidar Schjølberg,
Eier av gnr. 44/22, Annar Schjølberg,
Eier av gnr. 45/1, Hans H. Finnland,
Eier av gnr. 47/3, Arvid Bårdstu,
Eier av gnr. 47/4, 51/2, Ingvar Myhren,

Eier av gnr. 48/1, Jan Nyrønning,
Eier av gnr. 49/1, Jens Inge og Brit Karin Megård Gjære,
Eier av gnr. 50/1, Tormod Sundan,
Eier av gnr. 51/3, Helga Bendos,
Eier av gnr. 51/12, Aud Laila Torske,
Eier av gnr. 51/12, Harald Torske,
Eier av gnr. 56/11, 120/2, Gunnar Prytz,
Eier av gnr. 61/7, Cecilie H. og Cornelis Petrus Oudhuis,
Eier av gnr. 72/5, Morten Aas,
Eier av gnr. 72/8, Ole Anders Holden,
Eier av gnr. 82/10, Bente B Botnan,
Eier av gnr. 90/2, Anna Lervold,
Eier av gnr. 92/9, Anders O Grytbakk,
Eier av gnr. 92/9, Kari Marie Hegseth,
Eier av gnr. 110/13, 110/14, 110/16, Erling Haugen,
Eier av gnr. 110/13, 110/14, 110/16, Margit Stene,
Eier av gnr. 110/28, Eli Bendos Aune,
Eier av gnr. 111/1, Hallvard og Anne G. Volden Høydalsvik,
Eier av gnr. 114/2, 115/2, 119/4, 119/5, Kjell Olav Granlund,
Eier av gnr. 115/2, 119/4, 119/5, Berit Pauline Granlund,
Eier av gnr. 119/2, 120/3, Sissel Skogåstrø,
Eier av gnr. 120/2, Einar Asbjørn Prytz,
Eier av gnr. 120/2, Geir Magnar Prytz,
Eier av gnr. 121/7, 121/8, Statskog SF,
Eier av gnr. 122/3, Mathias Magnar Sylte,
Eier av gnr. 122/4, Bente Helen Tamlagsrønning Berg,
Eier av gnr. 122/5, Per Krokseter,
Eier av gnr. 122/5, Aud Irene Gjersvold,
Eier av gnr. 122/5, Peder Krogstads dødsbo v/ Aud Irene Gjersvold,
Eier av gnr. 122/5, Hans E. Rønningens dødsbo v/ Aud Irene Gjersvold,
Eier av gnr. 122/5, Ole O. Stenslis dødsbo v/ Aud Irene Gjersvold,
Eier av gnr. 122/6, Bjørn I. Moan,
Eier av gnr. 123/3, Jorunn og Arvid Gjersvold,
Eier av gnr. 125/5, Jomar Aspås,
Eier av gnr. 125/7, Ruth Marry Moe,
Eier av gnr. 129/5, Oddrun M. Gjeltens dødsbo v/ Olav F. Gjelten,
Eier av gnr. 129/5, Jorid Vårhus Gløtvolds dødsbo v/ Lars Gløtvold,
Eier av gnr. 129/5, Jens Myrhaug,
Eier av gnr. 137/4, Vidar Drøivoldsmo,
Eier av gnr. 138/3, Berit Kaarsberg Fossum,
Eier av gnr. 138/3, Morten Kaarsberg Brechan,
Eier av gnr. 138/3, Lars Kaarsberg Brechan,
Eier av gnr. 139/13, Bo Ivan Folde,
Eier av gnr. 141/2, Per Albin Vårhus,
Eier av gnr. 142/1, 142/3, 144/2, Lars Borren,
Eier av gnr. 142/2, 142/6, Anne Gjersvold,
Eier av gnr. 142/5, 142/7, Ingebjørg Reidun Bulls dødsbo v/Rolv Bull,
Eier av gnr. 143/2, 143/3, Stian Langen,
Eier av gnr. 143/5, Anders Borren,
Eier av gnr. 144/1, Elisabeth Endalsvoll,
Eier av gnr. 144/3, Anne Lise Borren,
Eier av gnr. 158/1, Morten Vidar Aspås,
Eier av gnr. 171/1, Svein Erik Hitterdal,
Eier av gnr. 171/1, Jorunn Holden,

På forespørsel framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Følgende dokument ble framlagt:

248. E-brev fra Statskog v/Geir Wagnild, dat. 09.11.2012
249. Innkalling til rettsmøte, dat. 23.11.2012
250. Brev fra jordskifteretten til SpareBank 1 SMN mfl., dat. 13.12.2012
251. Fullmakt fra Eva Øverhaug til Jon R. Øverhaug, dat. 18.12.2012
252. Fullmakt fra Rune Bakås til Bjørnar Bakås, dat. 04.12.2012

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Jordskiftedommeren viste til e-brevet av 09.11.2012 fra Statskog ved Geir Wagnild der Statskog aksepterer den nedsatte bolten i "Kvitsteinen" som grensepunkt for gnr. 301, bnr. 1, Holden statsallmenning.

Jordskiftedommeren viste til jordskifteretten sitt brev av 13.12.2012 til SpareBank 1 SMN med flere der det ble bekreftet at de midlertidige bestemmelsene knyttet til tvisteområdet "Kleppen" kan oppheves, jf. jordskifteretten sin rettsbok av 03.09.2003. Det betyr at det innestående beløp på sperret konto kan overføres til Benndalen fjellsameie sin konto.

Jordskiftedommeren viste videre til innkallingen til dagens møte og opplyste at ingen av sakens parter innen den fastsatte fristen har kommet med merknader til det tidligere utsendte forslag til vedtekter for Benndalen fjellsameie, datert 24.10.2012.

Forslaget til vedtekter ble deretter gjennomgått. Partene fikk komme med sine merknader. Da ingen hadde mer å tilføye til forslaget til vedtekter for Benndalen fjellsameie, erklærte jordskiftedommeren forhandlingene for avsluttet og opplyste at jordskifteretten nå vil fatte vedtak i enerom.

Jordskiftedommeren opplyste videre at jordskifteretten vil sørge for særskilt matrikulering av Benndalen fjellsameie med eget gårds- og bruksnummer.

Partene ble deretter dimmiterte.

Jordskifteretten fattet deretter enstemmig slikt

VEDTAK:

Jordskifteretten vedtok i rettsmøte 16.11.2012 å gjennomføre bruksordning i form av vedtekter for Benndalen fjellsameie i medhold av jordskifteloven § 2 bokstav c første ledd.

Et forslag til vedtekter er utsendt til sakens parter. Forslaget ble gjennomgått i rettsmøtet 16.11.2012. Partene ble deretter gitt frist til 10.12.2012 til skriftlig å komme med merknader til forslaget, jf. innkallingen til dagens møte. Ingen merknader ble framsatt. Forslaget ble på nytt gjennomgått med partene i dagens rettsmøte der partene fikk anledning til å komme med merknader.

Slik jordskifteretten ser det, har det ikke kommet vesentlige merknader til forslaget. De merknader som har kommet, gjelder noen uklare formuleringer i vedtektene eller presiseringer og vil i det alt vesentlige bli etterkommet.

Slutning:

Vedtekter for Benndalen fjellsameie vedtas som vist i rettsbokas etterfølgende kap. 4.

Jordskiftesaken er dermed klar for avslutning, og følgende avsluttende bestemmelser inntas i rettsboka:

Kap. 1 Registrering av jordsameie

Registrering av jordsameie

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Holtålen, 1644	**501**	**1**

Bruksnavn: Benndalen fjellsameie
Areal: 32411 daa
Representasjonspunkt: X = 6964700 Y = 615300

Andeler fremgår av kapittel 2.

Kap. 2 Andeler i Benndalen fjellsameie

Gnr.	Bnr.	Eier	Andel i %	Andel i %
11	4	Einar I. Hov	0,014 %	0,014 %
15	3		0,395 %	
15	14	Harald Aasen	0,347 %	0,742 %
17	8	Hans Skogås	0,042 %	0,042 %
18	1	Tove M Krisiansen mfl	0,971 %	0,971 %
21	1	Hans Olav Kirkhus	4,096 %	4,096 %
21	2	Olav Hofstad	0,423 %	0,423 %
21	3	Lars Peder Vollan	1,598 %	1,598 %
21	4		0,544 %	
21	17	Arnstein M Trøen	0,198 %	0,742 %
21	10		0,050 %	
22	10		0,761 %	
146	1	Arnfinn Grøtådal	0,216 %	1,027 %
21	11		0,041 %	
132	3	Jens Øystein Gjersvold	0,066 %	0,107 %
21	12		0,132 %	
102	3		0,043 %	
136	2		0,121 %	
136	7		0,044 %	
139	3		0,011 %	
139	5		0,092 %	
139	10		0,007 %	
141	1	Bjørn R Gjersvold mfl.	0,044 %	0,494 %

148

21	18	John Peder Eggen	0,332 %	0,332 %
22	1	Dagny Nyrønning	2,740 %	2,740 %
22	2		2,324 %	
96	1	Arne Annfinn Strømsnes	0,900 %	3,224 %
22	3		0,080 %	
97	4	Marit Stene	0,016 %	0,096 %
22	4		0,441 %	
135	2	Ragnar Grønås' dødsbo	0,106 %	0,547 %
22	5		0,304 %	
122	9		0,007 %	
140	1		0,182 %	
140	2	Jan Moen	0,017 %	0,510 %
22	6		0,152 %	
22	9	Erna Reitan	0,609 %	0,761 %
23	2	Marit Eggen Sundt mfl.	2,289 %	2,289 %
24	1		2,118 %	
24	2		0,247 %	
97	2	Ingar Engan	0,166 %	2,531 %
25	1		4,136 %	
25	2		0,199 %	
25	18	Lars Hov	0,558 %	4,893 %
25	6		0,167 %	
82	3		0,221 %	
82	4	Osvald Kosberg	0,022 %	0,410 %
25	7	Line Rostad mfl.	0,139 %	0,139 %
25	9		0,403 %	
26	2		0,507 %	
27	5	Svend Olaf Olsen	0,424 %	1,334 %
25	10		0,132 %	
90	1		0,265 %	
114	1		0,281 %	
120	1	Tora S Klokkervold	0,151 %	0,829 %
25	13	Kirsti Hov Moen	2,886 %	2,886 %
25	14	Sigrid og Morten Bakken	0,181 %	0,181 %
26	1	Kristen Hov	1,753 %	1,753 %
26	6	Ingrid Hov Randmæl mfl.	0,784 %	0,784 %
27	1	Sigurd A Breen	5,392 %	5,392 %
27	2	Magnar Gjersvold	0,134 %	0,134 %
27	3	Berit M Kjerrengvold	0,535 %	0,535 %
27	8	Jøran Gjersvold	0,154 %	0,154 %
27	10	Johannes O Lyngstad	0,024 %	0,024 %
72	1		0,934 %	
72	7	Stein Kåre Holden	0,125 %	1,059 %
72	2		0,681 %	
81	1		0,353 %	
82	7	Magnar Holden	0,009 %	1,043 %
72	6	Per Holden	0,378 %	0,378 %
73	1	Ole Agnar Holden	1,075 %	1,075 %
73	2	Mathias Holden	1,043 %	1,043 %
74	1	Eivind Lillevold	0,043 %	0,043 %
75	1	Jens Holden	0,265 %	0,265 %
76	1	John Peder Holden	0,529 %	0,529 %
77	1	John Erik B. Meland	0,132 %	0,132 %
78	1	Per Sivert Borren	0,176 %	0,176 %
79	1	Inge Magnar Kåsen	0,176 %	0,176 %
79	2	Sigbjørn Leinsvang mfl.	0,176 %	0,543 %

149

80	1		0,353 %	
82	5		0,014 %	
82	1		0,454 %	
82	9	Aksel Ottar Østerli	0,006 %	0,460 %
82	2	Toril Aarmo	0,044 %	0,044 %
82	6		0,062 %	
83	6	Lars L Solandsli	0,225 %	0,287 %
82	8	Marit Gjærevold	0,227 %	0,227 %
83	1	Kjell Olav Holden	0,462 %	0,462 %
83	2	Kåre Sivertsvold	0,044 %	0,044 %
83	3	Liv Kristin Lien mfl.	0,128 %	0,128 %
83	4	Einar F Haseth	0,011 %	0,011 %
83	5	Eva Graff Bjerke	0,188 %	0,188 %
84	1		1,037 %	
84	2	Terje Moan mfl.	0,384 %	1,421 %
84	3		0,204 %	
84	4	Rolf Melien	0,036 %	0,240 %
84	5	Mette Holden Holm	0,094 %	0,094 %
84	6		0,141 %	
85	1	Jon Morten Nesvold	0,088 %	0,229 %
84	7	Berit Lillevold Lund	0,152 %	0,152 %
84	8	Jon Bjørnar Engan	0,072 %	0,072 %
84	9	Bård Arne Kulbotten	0,017 %	0,017 %
84	11	Per I Findland	0,422 %	0,422 %
85	2	Sofie Jensens dødsbo	0,176 %	0,176 %
86	1	Inge B Gjersvold mfl.	0,397 %	0,397 %
86	2	Anders P Lien	0,529 %	0,529 %
87	1	Per L Nyland mfl.	0,325 %	0,325 %
88	1		0,151 %	
88	2	Inger Marie Gjærevold	0,353 %	0,504 %
89	1	Marius Jermstad	0,087 %	0,087 %
91	1		0,265 %	
92	8	Jon Langeng	0,030 %	0,295 %
92	1	Oddny I Myhre mfl.	0,184 %	0,184 %
92	2		0,292 %	
92	4	Arne Magne Stenvold	0,162 %	0,454 %
92	3		0,045 %	
97	5	Per Arne Holte	0,016 %	0,061 %
92	5	Holtålen kommune	0,182 %	0,182 %
92	6	Magne Edvin Jensås	0,148 %	0,148 %
92	7		0,016 %	
93	1	Liv S Andersen	1,065 %	1,081 %
93	2	Ivar Lundereng	0,132 %	0,132 %
93	3	Hans Lundereng	0,920 %	0,920 %
94	1	Kjell Magnar Hov	2,436 %	2,436 %
94	3	Erik Saksvold	0,476 %	0,476 %
95	1	Ingrid og Ivar Volden	0,529 %	0,529 %
95	2	Per Magnar Volden	0,529 %	0,529 %
96	2		0,265 %	
96	3		0,265 %	
130	2	John I Trøen	0,862 %	1,392 %
97	1	B. Nysetvolds dødsbo mfl.	0,984 %	0,984 %
97	3	Per Eggen	0,937 %	0,937 %
98	1		0,265 %	
99	1	Lars Eilif Hovstad mfl.	0,711 %	0,976 %
100	1	Sverre Grytbakk mfl.	0,844 %	0,931 %

150

100	2		0,087 %	
101	1		0,087 %	
102	1	Håkon Andreas Paule	0,101 %	0,188 %
102	2	Harry Moan	0,288 %	0,288 %
103	1		0,096 %	
103	2	Ingeborg Engan mfl.	0,080 %	0,176 %
104	1		0,130 %	
104	3	Jan Arve Engesvold	0,176 %	0,306 %
104	2		0,176 %	
108	1	Roar Aasen	1,235 %	1,411 %
105	1	Jan Arve Kirkhus mfl.	0,176 %	0,176 %
106	1		0,049 %	
107	7		0,014 %	
108	9	Randi Busk	0,079 %	0,142 %
106	2		0,076 %	
107	3	Ada M. Vivelstads dødsbo	0,026 %	0,102 %
106	3	Jon Larstuvold	0,052 %	0,052 %
107	1	Ola Moholt	0,201 %	0,201 %
107	2	Inger Engan mfl.	0,114 %	0,114 %
107	4	Eli Dalseth mfl.	0,159 %	0,159 %
107	5	Ove Rønne	0,016 %	0,016 %
108	2	Marit Vollan Bergh	2,312 %	2,312 %
109	1	Håkon Engan mfl.	0,913 %	0,913 %
109	3		0,026 %	
113	1	Jon Fridtjof Finnland	0,108 %	0,134 %
109	4	Jens Myrhaug	0,375 %	0,375 %
109	5	Annar Dragmyrhaug	0,271 %	0,271 %
109	6	Målfrid I Antonsen	0,083 %	0,083 %
110	1	Knut Ole Bendos mfl.	0,417 %	0,417 %
110	2	Elin Holden mfl.	0,088 %	0,088 %
110	3	Bergsvein Myran	0,093 %	0,093 %
110	4		0,083 %	
132	2	Jon Edvin Åsvold	0,304 %	0,387 %
110	5	Joh. Langengs dødsbo	0,093 %	0,093 %
110	6		0,210 %	
110	12	Rolf Magne Fetten	0,012 %	0,222 %
110	8		0,019 %	
110	18	Petter Bendheim	0,004 %	0,023 %
112	1	Jon Einar Skogås	0,130 %	0,130 %
112	2	Bjørn Peder Eidebakk	0,022 %	0,022 %
115	1	Ingun A Vårhus mfl.	0,108 %	0,108 %
116	1		0,139 %	
116	2	Ole Oskar Bakås	0,126 %	0,265 %
117	1	Per Steinar Teigen	0,176 %	0,176 %
118	1	Ole Joar Vårhus	0,127 %	0,127 %
118	3	Alfred A Stensås	0,024 %	0,024 %
119	1	Oddnar Dragmyrhaug	0,043 %	0,043 %
121	2	Liv Helene Reisch	0,038 %	0,038 %
121	5		0,065 %	
121	6		0,462 %	
121	9	Astrid Eidet	0,244 %	0,771 %
122	1		0,036 %	
123	1		0,065 %	
123	2	Anders Bakås	0,022 %	0,123 %
122	2		0,108 %	
124	1	Gunhild Morken	1,187 %	1,425 %

151

124	10		0,130 %	
124	2		0,290 %	
124	3		0,290 %	
124	11		0,493 %	
134	1	Ragna Marit Morken	0,529 %	1,602 %
124	6	Stig Morken	1,232 %	1,232 %
124	7		1,102 %	
124	8	Arne Konrad Kvam	1,187 %	2,289 %
125	1	Morten Vidar Aspås	0,512 %	0,512 %
125	4	Olav Kulbotten mfl.	0,503 %	0,503 %
126	1	Ingrid Vårhus	1,393 %	1,393 %
126	3	Hallfrid Vårhus Lillevold	0,882 %	0,882 %
126	6	Per Bollingmo	0,018 %	0,018 %
127	1	Jarle Vårhus	1,365 %	1,365 %
127	3	Jon Trøen	0,638 %	0,638 %
127	4	Unni Frantsen	0,159 %	0,159 %
127	5	Oddr. Gjeltens dødsbo mfl.	0,485 %	0,485 %
128	1		0,802 %	
129	1	Marianne Hegset	0,794 %	1,596 %
128	2		0,089 %	
128	3		0,089 %	
130	11	Jon Vårhus	0,020 %	0,198 %
128	4	Sigrid Vårhus	0,486 %	0,486 %
128	5	Morten Vårhus	0,122 %	0,122 %
129	2	Ole Martin Aspås	0,456 %	0,456 %
129	4		0,294 %	
130	1		0,727 %	
130	5		0,218 %	
130	8		0,188 %	
130	10	Geir Ingebrigtsvoll mfl.	0,050 %	1,477 %
129	6		0,044 %	
137	1	May G Dalbakk	0,141 %	0,185 %
130	4		0,629 %	
130	12	Kjell Magnar Hegseth	0,025 %	0,654 %
130	6	Eva Øverhaug	0,231 %	0,231 %
130	9	Jon Bjørnar Hegseth	0,228 %	0,228 %
131	1		0,101 %	
131	2	Bjørn Tamlag	0,043 %	0,144 %
131	4		0,043 %	
131	6	Kjell Engesvold	0,067 %	0,110 %
131	5	Peder Skogaas	0,043 %	0,043 %
131	7	Ingulf Trøen	0,027 %	0,027 %
132	1	Jan Gunnar Morken	0,512 %	0,512 %
133	1	Annbjørg H Engesvold	0,706 %	0,706 %
135	1	Oddbjørn Engesvold	0,424 %	0,424 %
136	1	Ståle Drøyvoldsmo	0,087 %	0,087 %
136	4	Oddmar Kjerrengvold mfl.	0,121 %	0,121 %
136	8	Emma Drøyvoldsmo	0,028 %	0,028 %
136	9	Anne Marie Gjersvold	0,084 %	0,084 %
137	2	Tormod Granlund	0,071 %	0,071 %
137	3		0,035 %	
138	2	Rune Bakås	0,035 %	0,070 %
138	1	Inger M. Bull Østmark	0,052 %	0,052 %
139	1	Brit Johanne Forodden	0,085 %	0,085 %
139	2	Bjørnar Ingebrigtsvoll	0,067 %	0,067 %
139	4	John Ludvig Gjersvold	0,003 %	0,003 %

140	3	Karen Janny Kroken	0,132 %	0,132 %
145	3	Peder B Grønås	0,018 %	0,018 %
146	2		0,087 %	
146	3	Vigdis Spidsberg	0,065 %	0,152 %
Sum			100,000 %	100,000 %

Det bemerkes at andelen til gnr. 27 bnr. 1 og gnr. 136 bnr. 1 er nedjustert med 0,001 % hver i forhold til de andeler som var oppført i vedtak dat. 16.10.2012. Dette fordi summen av andelene i vedtaket av 16.10.2012 er 100,002 %. Disse to eiendommene er de som matematisk ligger nærmest til å bli avrundet nedover.

Kap. 3 Grenser

På bakgrunn av tidligere dommer og rettsfastsettende vedtak, samt avmerking og innmåling av grenser under ledelse av overingeniør Jens L. Larssen er det utarbeidet slik beskrivelse for

3.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.
Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktenes koordinater er oppgitt i Euref89 UTM sone 32.
Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med korreksjonsdata fra kartverkets CPOS- system.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 164143.
Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 20000.

3.2 Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: Eiendommer i Holtålen kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 501, bnr. 1, Benndalen fjellsameie

Grensa tar til i djupål i bekk i forlengelsen av linja mellom punkt nr. 2 og 1, og går derfra i rett linje ca. 8 meter til punkt nr. 1, hvorfra grensa fortsetter slik:

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Bolt i fjell			6960767,54	612513,19
		390,53	604,98		
2	Bolt i stein			6961365,84	612423,52

		390,56	454,38		
3	Bolt i fjell			6961815,24	612356,37
		69,06	229,56		
4	Bolt i fjell			6961922,47	612559,35
		0,28	316,70		
5	Bolt i fjell			6962239,17	612560,73
		350,23	559,84		
6	Bolt i fjell			6962636,47	612166,31
		389,56	264,32		
7	Bolt i fjell			6962897,25	612123,15
		352,50	415,34		
8	Bolt i fjell			6963202,25	611841,23
		368,92	307,20		
9	Jordmerke			6963473,55	611697,12
		398,92	288,64		
10	Bolt i stein			6963762,15	611692,23
		71,82	223,30		
11	Bolt i fjell			6963857,78	611894,02

og videre i samme retning ca. 11 meter til djupålen i Rognsåa, derfra etter djupålen oppstrøms til der forlengelsen av linja mellom punkt nr. 13 og 12 skjærer djupålen, og derfra i rett linje ca. 20 meter til punkt nr. 12, hvorfra grensa fortsetter slik:

12	Bolt i fjell			6962787,80	613007,59
		391,03	151,38		
13	Jordmerke			6962937,68	612986,35
		391,03	355,33		
14	Bolt i fjell			6963289,49	612936,47
		376,86	726,92		
15	Bolt i stein			6963968,93	612678,04
		3,11	603,25		
16	Jordmerke			6964571,46	612707,54
		16,00	306,14		
17	Jordmerke			6964867,98	612783,66
		16,03	195,46		
18	Bolt i stein			6965057,27	612832,37
		8,66	259,34		
19	Jordmerke			6965314,21	612867,53
		8,62	247,70		
20	Jordmerke			6965559,64	612900,96
		395,27	264,44		
21	Bolt i stein			6965823,36	612881,33
		49,47	267,99		

154

22	Jordmerke			6966014,42	613069,24
		49,68	259,30		
23	Jordmerke			6966198,70	613251,67
		10,31	244,08		
24	Bolt i stein			6966439,59	613291,01
		10,28	212,45		
25	Bolt i stein			6966649,27	613325,17
		7,15	519,51		
26	Jordmerke			6967165,50	613383,43
		371,38	264,36		
27	Jordmerke			6967403,60	613268,54
		306,44	411,06		
28	Bolt i stein			6967445,12	612859,58
		356,98	427,80		
29	Jordmerke			6967778,93	612592,02
		357,00	349,42		
30	Jordmerke			6968051,61	612373,53
		6,88	102,94		
31	Jordmerke			6968153,95	612384,64
		6,88	229,26		
32	Bolt i fjell			6968381,87	612409,37
		38,94	364,88		
33	Bolt i fjell			6968680,58	612618,91
		74,28	129,85		
34	Bolt i fjell			6968731,62	612738,31
		111,78	231,25		
35	Jordmerke			6968689,07	612965,61
		111,78	166,82		
36	Jordmerke			6968658,38	613129,58
		121,79	255,79		
37	Jordmerke			6968572,53	613370,53
		121,81	168,92		
38	Jordmerke			6968515,79	613529,64
		121,80	197,46		
39	Jordmerke			6968449,48	613715,63
		121,79	254,45		
40	Jordmerke			6968364,07	613955,32
		121,81	293,90		
41	Bolt i fjell			6968265,34	614232,14
		137,44	177,62		
42	Jordmerke			6968166,80	614379,92

155

		137,44	411,69		
43	Bolt i stein			6967938,39	614722,44
		137,44	378,76		
44	Jordmerke			6967728,28	615037,58
		75,82	291,45		
45	Bolt i fjell			6967836,34	615308,25
		28,69	336,64		
46	Jordmerke			6968139,37	615454,89
		28,67	326,14		
47	Bolt i fjell			6968432,99	615596,87
		120,88	183,99		
48	Jordmerke			6968373,71	615771,05
		120,86	173,25		
49	Bolt i fjell			6968317,95	615935,08
		120,87	168,59		
50	Jordmerke			6968263,65	616094,69
		120,86	308,25		
51	Jordmerke			6968164,44	616386,53
		142,47	268,96		
52	Jordmerke			6967998,02	616597,82
		142,49	228,15		
53	Jordmerke			6967856,79	616777,00
		142,48	255,66		
54	Jordmerke			6967698,59	616977,83
		168,51	301,76		
55	Jordmerke			6967433,00	617121,09
		168,49	228,69		
56	Jordmerke			6967231,75	617229,72
		168,48	277,21		
57	Bolt i fjell			6966987,83	617361,44
		168,45	164,02		
58	Jordmerke			6966843,55	617439,45
		190,15	227,30		
59	Jordmerke			6966618,96	617474,49
		190,19	225,49		
60	Jordmerke			6966396,14	617509,09
		190,17	274,22		
61	Jordmerke			6966125,18	617551,26
		190,17	451,82		
62	Jordmerke			6965678,73	617620,73
		190,17	482,16		

63	Jordmerke			6965202,31	617694,91
		190,17	309,27		
64	Jordmerke			6964896,71	617742,45
		190,17	262,30		
65	Jordmerke			6964637,54	617782,78
		206,14	298,40		
66	Jordmerke			6964340,53	617754,04
		206,14	311,13		
67	Jordmerke			6964030,84	617724,09
		206,15	406,63		
68	Jordmerke			6963626,11	617684,88
		237,22	615,42		
69	Jordmerke			6963112,88	617345,25
		181,50	541,43		
70	Bolt i fjell			6962594,15	617500,36
		181,50	159,09		
71	Bolt i fjell			6962441,74	617545,95

og videre i samme retning ca. 5 meter til djupål i bekk hvor gnr. 301, bnr. 1, Holden statsallmenning støter til.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 21, bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 501, bnr. 1, Benndalen fjellsameie

Grensa tar til i punktnr. 72, hvor gnr. 301, bnr. 1, Holden statsallmenning støter til, og fortsetter slik:

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
72	Bolt i stein – "Kvitsteinen"			6960708,43	614897,26
		389,75	1244,22		
73	Jordmerke			6961936,56	614697,78
		295,54	63,82		
74	Bolt i stein			6961932,09	614634,12
		296,13	100,10		
75	Bolt i stein			6961926,01	614534,20

og videre i samme retning ca. 22 meter til Rognsåsjøen, derfra i Rognsåsjøen etter vassdragslovens regler til der hvor forlengelsen av linja mellom punkt nr. 77 og 76 treffer Rognsåsjøen, derfra i rett linje ca. 10 meter til punkt nr. 76, hvorfra grensa fortsetter slik:

76	Bolt i stein			6961204,71	613802,81
		284,42	264,14		
77	Bolt i fjell			6961140,70	613546,54

		284,43	643,54		
78	Bolt i fjell			6960984,84	612922,16
		284,77	98,90		
79	Jordmerke			6960961,40	612826,07

og videre i samme retning ca. 3 meter til djupål i bekk, og derfra etter djupålen nedstrøms til starten av grense nr 1.

Kap. 4 Vedtekter for Benndalen fjellsameie

§ 1. Benndalen fjellsameie

Benndalen fjellsameie – i det videre kalt BFS – er et sameie mellom eiendommene som framgår av jordskifterettens rettsbok, kap. 2.

BFS sin avgrensning framgår av grensebeskrivelsen, samt jordskiftekartet som følger saken.

Arealet er ca. 32411 dekar inkludert vann.

§ 2. Ansvar

BFS er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i sameielaget, jf. jordskifterettens rettsbok, kap. 2 (proratarisk ansvar).

§ 3. Formål og arbeidsområde

BFS sitt formål er å forvalte ressursene innen sitt område innenfor rammen av langsiktig og bærekraftig forvaltning.

§ 4. Sameieandeler

Sameieandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Andelsfordeling framgår av rettsbokas kap. 2.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen får sameierett, blir den fradelte eiendom automatisk med i BFS. Størrelsen på sameieandelen må avtales mellom selger og kjøper på forhånd og rapporteres av selger omgående til BFS. Hovedbruket sin part skal i tilfelle reduseres tilsvarende.

§ 5. Arbeidsår og forpliktelse

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Innenfor rammene av vedtektene, vedtak, vedtatte budsjett og arbeidsplan blir BFS forpliktet av lederen sammen med et annet styremedlem.

§ 6. Årsmøte

6.1. Konstitusjon
Årsmøtet er BFSs øverste myndighet.
Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. april hvert år.
Bare sameierne har rett til å delta på årsmøtet.
En sameier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Årsmøtet blir innkalt av styret.
Saker som sameier eller sameiere vil ha behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret innen 1. mars.
Innkallingen skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal vedlegges innkallingen sammen med nødvendige sakspapir for opplysning av saker som skal behandles.
Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

6.2. Flertallsvedtak
Det enkelte vedtak på årsmøte fattes med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte.

Ved avstemming og valg har hver sameier stemme i forhold til sin andel. Dersom alle er enige om det, kan avstemning og valg skje ved at hver sameier har en stemme.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme. Skriftlig avstemming brukes når noen forlanger det.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen sameier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke medføre urimelige fordeler til flertallet på bekostning av mindretallet.

6.3. Årsmøtet skal:
- Velge møteleder og protokollfører
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste, samt registrere møtedeltagerne
- Behandle styrets årsmelding og reviderte regnskap
- Behandle styrets arbeidsplan og budsjettforslag
- Fastsette styrets møte- og kjøregodtgjørelse
- Fastsette lederhonorar etter forslag fra revisorene
- Behandle innkomne saker
- Vedta hvor mye av overskuddet som skal utbetales til medlemmene
- Velge styreleder for ett år av gangen
- Velge fire medlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år om gangen, men slik at to styremedlemmer trer ut ved loddtrekning etter det første året.
- Velge tre varamedlemmer til styret for ett år
- Velge to revisorer med personlige varamedlemmer for ett år
- Velge valgkomite bestående av tre medlemmer. Medlemmene blir valgt for tre år om gangen. Etter første året trer den ene ut ved loddtrekning. Etter andre året trer den ene av de to resterende ut ved loddtrekning. Senere blir det å velge ett nytt medlem hvert år.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/575395/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 12:39

6.4. Protokoll
Det skal føres møteprotokoll for årsmøtet. Protokollen skal gjøres tilgjengelig for sameierne i BFS på en dertil egnet måte innen tre uker etter årsmøtet. Dersom en sameier krever det, skal vedkommende få tilsendt utskrift/kopi av protokollen i vanlig brev.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal stå i innkallingen. Det kan bare bli gjort vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8. Styret

8.1. Sammensetning
Styret leder BFS sin virksomhet, drift og aktiviteter etter BFSs vedtekter og vedtak som er fattet på årsmøtet.

Styrets leder innkaller til styremøte når vedkommende finner det nødvendig, eller etter anmodning fra minst to av styremedlemmene.

Vedtak i styret blir gjort med vanlig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

Styret består av leder, nestleder og tre øvrige styremedlemmer, og er beslutningsdyktig når lederen eller nestlederen og minst to av de øvrige styremedlemmene deltar.

Styret velger selv blant sine medlemmer nestleder, kasserer og sekretær.

8.2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:
- arrangere årsmøte
- legge fram årsmelding og årsregnskap
- legge fram arbeidsplan og budsjettforslag
- føre protokoll over årsmøter og styremøter
- ajourføre sameier- og adresselister

8.3. Protokoll
Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige sameiere.

§ 9. Leder

Lederen i BFS har ansvaret for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte registre.

§ 10. Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter skal fordeles i samsvar med andelsfordelingen.

§ 11. Investeringer/finansiering

Sameierne er pliktige til å betale inn til BFS nødvendig beløp for drift og vedtatte investeringer i laget. Beløpet skal fordeles i forhold til den enkelte sin andel i BFS. Plikt til innbetaling gjelder ikke dersom denne vil påføre sameieren større kostnader og ulemper enn nytte.

BFS har ikke anledning til å finansiere drift eller tiltak gjennom låneopptak eller tilsvarende finansieringstiltak, med mindre dette skjer gjennom at medlemmer frivillig forskutterer utgifter mot seinere avregning i forbindelse med utbetaling av overskudd.

§ 12. Utmelding

Det er ikke anledning til å melde seg ut av BFS.

§ 13. Vedtektsendringer

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. kap. 2. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saken er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

§§ 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 og 14 kan ikke endres.

§ 14. Varighet/oppløsing

Oppløsing av sameielaget kan bare skje ved nytt jordskifte og først etter 10 år, jf. jordskifteloven § 4.

Kap. 5 Diverse bestemmelser

5.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74. Rettsmøteutgifter er godtgjøring til meddommere i henhold til rettsgebyrforskriften.

Slik jordskifteretten ser det, fører gebyrreglene til at en jordskiftesak med så vidt mange parter blir uforholdsmessig kostbar, sett hen til arbeidet med saken og nytten for den enkelte. At Benndalen fjellsameie har sagt seg villig til å betale inn jordskiftekostnadene samlet for partene gjør at retten slipper å fordele og deretter stå for innkrevingen av kostnadene fra hver enkelt part, hvilket letter arbeidet med saken i vesentlig grad for retten. Hjemmel for reduksjon av gebyrene er gitt i jordskifteloven § 74, 8. ledd.

På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	2 475,-
Partsgebyr	kr	106 425,-
Grenselengdegebyr	kr	23 760,-
Rettsmøteutgifter	kr	55 527,-
Grensemerker	kr	5 600,-
Arbeidshjelp	kr	4 014,-
Sum	kr	197 801,-
- Reduksjon i gebyr jf. § 74, 8 ledd	kr	62 326,-
Sum	kr	135 475,-

Partene har undervegs i saken blitt informert om jordskiftekostnadene, seinest på rettsmøtet 16.11.2012.

Retten setter opp denne kostnadsfordelingen:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr
501/1	Benndalen fjellsameie	132 475	132 475	0
21/1	Marit L. Uthus/Hans O. Kirkhus	3 000	3 000	0
		135 475	135 475	0

5.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

5.3 Forkynning og mulighet for anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Fristen for anke er én måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

5.4 Ikrafttreden

Saken trer i kraft når den er rettskraftig. Saken er rettskraftig når ankefristen er ute. Dersom saken ankes, blir saken rettskraftig når ankesaken ikke lenger kan ankes.

5.5 Matrikkelføring

Jordskifteretten vil framsette krav om matrikkelføring av saken når den er rettskraftig.

5.6 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Holtålen kommune:

Gnr. 9, bnr. 1,
Gnr. 10, bnr. 1, 4, 8, 10,

Gnr. 11, bnr. 1, 3, 4,
Gnr. 12, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 13, bnr. 1,
Gnr. 14, bnr. 4, 7,
Gnr. 15, bnr. 1, 2, 3, 14,
Gnr. 16, bnr. 2, 14,
Gnr. 17, bnr. 1, 8,
Gnr. 18, bnr. 1,
Gnr. 19, bnr. 1, 2,
Gnr. 20, bnr. 1, 2,
Gnr. 21, bnr. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 18,
Gnr. 22, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 16,
Gnr. 23, bnr. 2,
Gnr. 24, bnr. 1, 2,
Gnr. 25, bnr. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 18,
Gnr. 26, bnr. 1, 2, 5, 6, 11, 12,
Gnr. 27, bnr. 1, 2, 3, 5, 8, 10,
Gnr. 28, bnr. 1, 2, 4,
Gnr. 29, bnr. 1, 2,
Gnr. 30, bnr. 2, 4, 12,
Gnr. 31, bnr. 1, 6,
Gnr. 32, bnr. 1,
Gnr. 33, bnr. 1, 4, 8,
Gnr. 34, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 35, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 36, bnr. 1, 3,
Gnr. 37, bnr. 2,
Gnr. 38, bnr. 1,
Gnr. 39, bnr. 1,
Gnr. 42, bnr. 1,
Gnr. 43, bnr. 1,
Gnr. 44, bnr. 22,
Gnr. 45, bnr. 1,
Gnr. 47, bnr. 3, 4
Gnr. 48, bnr. 1,
Gnr. 49, bnr. 1,
Gnr. 50, bnr. 1,
Gnr. 51, bnr. 2, 3, 12,
Gnr. 56, bnr. 11,
Gnr. 61, bnr. 7,
Gnr. 72, bnr. 1, 2, 5, 6, 7, 8,
Gnr. 73, bnr. 1, 2,
Gnr. 74, bnr. 1,
Gnr. 75, bnr. 1,
Gnr. 76, bnr. 1,
Gnr. 77, bnr. 1,
Gnr. 78, bnr. 1,
Gnr. 79, bnr. 1, 2,
Gnr. 80, bnr. 1,
Gnr. 81, bnr. 1,

Gnr. 82, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
Gnr. 83, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6,
Gnr. 84, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11,
Gnr. 85, bnr. 1, 2,
Gnr. 86, bnr. 1, 2,
Gnr. 87, bnr. 1,
Gnr. 88, bnr. 1, 2,
Gnr. 89, bnr. 1,
Gnr. 90, bnr. 1, 2,
Gnr. 91, bnr. 1,
Gnr. 92, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
Gnr. 93, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 94, bnr. 1, 3, 4,
Gnr. 95, bnr. 1, 2,
Gnr. 96, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 97, bnr. 1, 2, 3, 4, 5,
Gnr. 98, bnr. 1,
Gnr. 99, bnr. 1,
Gnr. 100, bnr. 1, 2,
Gnr. 101, bnr. 1,
Gnr. 102, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 103, bnr. 1, 2,
Gnr. 104, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 105, bnr. 1,
Gnr. 106, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 107, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 7,
Gnr. 108, bnr. 1, 2, 9,
Gnr. 109, bnr. 1, 3, 4, 5, 6,
Gnr. 110, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16, 18, 28
Gnr. 111, bnr. 1,
Gnr. 112, bnr. 1, 2,
Gnr. 113, bnr. 1,
Gnr. 114, bnr. 1, 2,
Gnr. 115, bnr. 1, 2,
Gnr. 116, bnr. 1, 2,
Gnr. 117, bnr. 1,
Gnr. 118, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 119, bnr. 1, 2, 4, 5,
Gnr. 120, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 121, bnr. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
Gnr. 122, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9,
Gnr. 123, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 124, bnr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11,
Gnr. 125, bnr. 1, 4, 5, 7,
Gnr. 126, bnr. 1, 3, 6,
Gnr. 127, bnr. 1, 3, 4, 5,
Gnr. 128, bnr. 1, 2, 3, 4, 5,
Gnr. 129, bnr. 1, 2, 4, 5, 6,
Gnr. 130, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12,
Gnr. 131, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8,

Gnr. 132, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 133, bnr. 1,
Gnr. 134, bnr. 1,
Gnr. 135, bnr. 1, 2,
Gnr. 136, bnr. 1, 2, 4, 7, 8, 9,
Gnr. 137, bnr. 1, 2, 3, 4, 5,
Gnr. 138, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 139, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 13,
Gnr. 140, bnr. 1, 2, 3, 5,
Gnr. 141, bnr. 1, 2,
Gnr. 142, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
Gnr. 143, bnr. 1, 2, 3, 5,
Gnr. 144, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 145, bnr. 1, 2, 3, 4, 6,
Gnr. 146, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 158, bnr. 1,
Gnr. 171, bnr. 1,
Gnr. 171, bnr. 1,
Gnr. 301, bnr. 1,
Gnr. 501, bnr. 1

Retten hevet.

Hessdalen, 18.12.2012

Thomas Talsnes /s. Tore Bjørnbet /s. Henrik Aas /s.

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 07.02.2014
Sted: Jordskifterettens kontor, Statens hus, Trondheim
Sak nr.: 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie

Saken gjelder: Rettsutgreiing, jf. jordskifteloven § 2, bokstav h,
grensegang, jf. jordskifteloven § 88,
bruksordning, jf. jordskifteloven § 2, bokstav c, annet ledd,
- jf. jordskifteloven som gjaldt før lovendringen i desember 1998.

Rettens leder: Jordskiftedommer Tore Bjørnbet
Meddommere: Thomas A. Talsnes, Singsås
Henrik Aas, Soknedal

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Til behandling: Saksomkostninger, videre behandling etter opphevelse i lagmannsretten, jf. tvisteloven § 29-24(2)

Parter: Eier av gnr. 501/1, Benndalen fjellsameie v/Marius Jermstad

Eier av gnr. 145/3 mfl., Peder Bjarne Grønås
Prosessfullmektig: Adv. John Jonassen, Røros

Til stede: Partene er ikke innkalt til dagens møte.

Følgende dokument ble framlagt:

253. Frostating lagmannsretts kjennelse i sak 13-131131ASK-FROS
254. Brev fra jordskifteretten til partene, dat. 11.11.2013
255. Brev fra Benndalen fjellsameie v/Jermstad, dat. 24.11.2013
Bilag: Kopi av brev fra Benndalen fjellsameie v/Jermstad, dat. 02.07.2013
256. Brev fra adv. Jonassen, dat. 02.12.2013

Jordskifteretten avsa enstemmig slik

KJENNELSE:

Bakgrunn:

Jordskiftesaken ble fremmet 11.05.1999 for å få fastlagt grenser mellom sameiestrekningen Benndalen fjellsameie og de tilstøtende eiendommer, samt rettsutgreiing for å få fastlagt hvilke eiendommer som har rettigheter i sameiet og størrelsen på disse. En hel rekke uklare rettsforhold har vært behandlet. I alt er 42 tvister behandlet, og 252 rettsfastsettende vedtak er fattet. Det er videre gjennomført bruksordning og fastsatt vedtekter for Benndalen fjellsameie.

166

I forbindelse med spørsmålet om hvorvidt gnr. 145, bnr. 3 var sameieberettiget eller ikke, avsa jordskifteretten 16.02.2012 kjennelse med slik slutning:

1. *Tvistebehandling om hvorvidt gnr. 145, bnr. 3 har andel i Benndalen fjellsameie eller ikke, avsluttes uten domsavsigelse.*

2. *Peder Bjarne Grønås må selv bære sine omkostninger.*

Peder Bjarne Grønås anket sakskostnadsavgjørelsen, og Frostating lagmannsrett avsa 22.08.2013 kjennelse med slik slutning:

1. *Sør-Trøndelag jordskifteretts kjennelse av 16. februar 2012, slutningens pkt. 2, oppheves.*

2. *Benndalen fjellsameie tilpliktes å erstatte Peder Bjarne Grønås sakskostnader for lagmannsretten med kr. 6200 – sekstusentohundre kroner – innen 2 – to – uker fra kjennelsens forkynnelse.*

Det følger av tvisteloven § 29-24 at jordskifteretten av eget tiltak skal fortsette behandlingen av saken, samt følge lagmannsrettens rettsoppfatning i den videre behandlingen.

I brev av 11.11.2013 skrev jordskifteretten følgende til partene:

Vi viser til Frostating lagmannsrett sin kjennelse av 22.08.2013 i sak 13-131131ASK-FROS.

Sakskostnadsspørsmålet er hjemvist til fortsatt behandling ved jordskifteretten.
Det legges til grunn at dette kan avgjøres uten ytterligere muntlige forhandlinger.

Jordskifteretten vurderer å redusere P. B. Grønås sine omkostninger til juridisk bistand, jf. adv. Jonassen sin omkostningsoppgave, jf. tvisteloven kap. 20.

Partene gis frist til 03.12.2013 for merknader.

Begge parter har innen fristen kommet med sine merknader. Ingen av partene har ønsket ytterligere muntlige forhandlinger.

Peder Bjarne Grønås har i det vesentlige gjort gjeldende:

Tvisteloven kommer ikke til anvendelse på saker som er brakt inn for jordskifteretten før 31.12.2007, jf. forskrift 26.01.2007 nr. 88 om Ikraftsetting av lov 17.06.2005 nr. 90. Spørsmålet må derfor avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

Lagmannsretten har slått fast at Peder Bjarne Grønås ikke kunne bebreides at det kom til tvist.

Jordskifteretten burde avsagt dom når saken var kommet så langt som til hovedforhandling og det samtidig var klart at Peder Bjarne Grønås fastholdt sin påstand. Jordskifteretten må derfor avgjøre omkostningsspørsmålet etter tvistemålsloven § 172, jf. § 176 første ledd.

Benndalen fjellsameie tapte saken saken fullstendig, og de skal erstatte Peder Bjarne Grønås sine nødvendige saksomkostninger.

167

Medgått tid på saken til juridisk bistand er 36 timer til rimelig timepris kr 1500,- eksklusive moms. Tiden har medgått til bevissøk, befaring og en dags hovedforhandling. Med reise, opphold og kopiering utgjør salær og omkostninger kr 71 825,-.
I tillegg kreves dekket behandlingsgebyret for lagmannsretten på kr 5 160,-.
I alt skal Peder Bjarne Grønås ha dekket kr 76 985,-.

Benndalen fjellesameie v/Marius Jermstad har i det vesentlige gjort gjeldende:

Advokat Jonassn har på vegne av Peder Bjarne Grønås lagt ned en uforholdsmessig stor innsats knyttet til en tvist om en rettighet med meget begrenset økonomisk verdi. Slik sameiet har blitt forvaltet de senere årene vil Grønås sin sameieandel på 0,018 % utgjøre en neddiskontert verdi på kr 198,-.

Selv om lagmannsretten mener at Grønås vant fram med sitt krav, mener vi at dette er meget tvilsomt, da sameieandel ble tilkjent som følge av eiendomsrett til en parsell som er fradelt gnr. 137, bnr. 1. Sameieandelen ble tilkjent som følge av skylddelingsforretningen som vi la fram. Grønås kunne oppnådd sameieandel uten juridisk bistand fra adv. Jonassen.

I sin timeliste har adv. Jonassen tatt med mye "rart" som ikke angår den tvisten som Peder Bjarne Grønås har fått "medhold" i. Blant annet er krevd dekning for rettsmøtet 15.08.2011. Befaring av grensesteiner er også urelevant og ikke en nødvendig utgift for saken.

Grønås skal kun ha dekket saksomkostninger knyttet til rettsmøtet 19.12.2011 med et rimelig forarbeid. Dette rettsmøtet varte i 1,5 timer.

Jordskifteretten ser det slik:

Innledningsvis vil jordskifteretten bemerke at jordskiftesak 1600-1996-0013, fra oppstart i 1999 til avslutning i 2012, har vært behandlet etter tvistemålslovens prosessregler. Dette har vært presisert til sakens parter ved flere anledninger. Av hensyn til at saken har omfattet hundretalls selvprosederende parter har jordskifteretten valgt å gjøre henvisninger til både tvistemålslovens bestemmelser og til tilsvarende bestemmelse i tvisteloven etter at den trådte i kraft. Henvisningene har vært gjort i et forsøk på å gjøre det lettere for menigmann å følge med og forstå hva som foregår.

Jordskifteretten tar til etterretning at lagmannsretten mener at tvisteloven, og ikke tvistemålsloven, skal anvendes og vil i det etterfølgende legge dette til grunn.

Det legges videre til grunn at lagmannsretten anser Peder Bjarne Grønås til å være berettiget til å søke juridisk bistand for å ivareta sine interesser i og med Benndalen fjellsameie sitt notat av 04.05.2009.

Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 har en part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten.

Jordskifteretten vil i det etterfølgende drøfte hvorvidt de kostnader som Peder Bjarne Grønås har krevd dekket fra Benndalen fjellsameie, har vært nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5.

Jordskifteretten presiserte i brev av 22.02.2011 til partene følgende:

> *I de tilfeller der det er spørsmål om et fradelt bruk har fått med seg sameieandel fra sitt hovedbruk som utvilsomt er sameieberettiget, vil dette være et forhold som kun vil angå de to bruk sine eiere. I alle andre tvister om sameieandel eller ikke, vil jordskifteretten legge til grunn at samtlige sameiere vil ha partsinteresse.*

Jordskifteretten har ment at det var Peder Bjarne Grønås å bebreide at det ble innkalt til hovedforhandling ved å unnlate å opplyse saken, nemlig ved ikke å opplyse om og dokumentere at gnr. 145, bnr. 3 utledet sin sameierrett fra bnr. 137, bnr. 1.

Når dette først ble klarlagt, og eieren av gnr. 137, bnr. 1 ikke hadde merknader til Peder Bjarne Grønås sitt krav om sameieandel, ble det fastlagt ved rettsfastsettende vedtak at gnr. 145, bnr. 3 har 0,018 % andel i Benndalen fjellsameie.

Slik jordskifteretten ser det, har dette framkommet mer på tross av enn på grunn av advokat Jonassen sin medvirkning. Skylddelingsforretningen for gnr. 145, bnr. 3, der denne eiendommen ble fradelt fra gnr. 137, bnr. 1, er det åpenbare dokumentbevis i saken. Det burde kunne forventes at en eiendoms stiftelsesdokument ble framlagt av den som skal ivareta eiendommens interesser.

I sin spesifiserte timeregistrering, dat. 19.12.2011, har advokat Jonassen ført opp totalt 47,45 timer i forhold til Peder Bjarne Grønås. Fra timelista er det uspesifisert trukket fra 11,2 timer. Peder Bjarne Grønås har krevd dekning for juridisk bistand for til sammen 36 timer. Det er anført at tiden har medgått til bevissøk, befaring og en dags hovedforhandling.

Timelista viser registrerte timer i tidsrommet fra 07.08.2011 til 27.11.2011 som åpenbart ikke vedrører spørsmålet om gnr. 145, bnr. 2 har sameieandel eller ikke. Om lag 25 timer synes å omfatte befaring av grensesteiner, et rettsmøte 15.08.2011 som gjaldt grenser ved Rognsåa-Rognsåsen, en vegsak som er nærværende sak uvedkommende, samt spørsmålet om gjenåpning av "Kløftvolldommen", jf. sak 1700-2011-0028 for Nord-Trøndelag jordskifterett og sak 12-7562ASK for Frostating lagmannsrett. Dette er utgifter som ikke angår saken og som det ikke er grunnlag for å kreve dekket av Benndalen fjellsameie.

Hovedforhandlingen 19.12.2011 der spørsmålet om gnr. 145, bnr. 3 sin sameierett ble behandlet, varte i 1,5 timer. Tatt i betrakting advokat Jonassen sitt bidrag til opplysning av saken finner jordskifteretten at kravet fra Peder Bjarne Grønås er alt for høyt. Advokat Jonassen har ikke framlagt noen dokumenter eller andre bevis som har bidratt til å klarlegge forholdet. Det er ikke framlagt juridiske utdrag. Jordskifteretten finner ikke at de kostnader som kreves dekket av motparten, har vært nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd, første punktum.

Også sett hen til sakens betydning er kravet fra Peder Bjarne Grønås urimelig. Gitt at Benndalen fjellsameie har kr 65 000 i årlig overskudd, og rentefoten er 5 %, vil den kapitaliserte verdien av Peder Bjarne Grønås sin sameieandel utgjøre kr 234,-. Å pådra utgifter til juridisk bistand i den størrelsesorden som det her kreves, står på ingen måte i forhold til tvistegjenstandens verdi, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd, annet punktum.

Jordskifteretten finner skjønnsmessig at til sammen kr 10 000 er passende for dekning av nødvendige kostnader, inkludert reise og opphold, som Peder Bjarne Grønås har hatt til

juridisk bistand for å få slått fast at gnr. 145, bnr. 3 er sameieberettiget i Benndalen fjellsameie.

Kostnadene knyttet til ankebehandlingen er avgjort av lagmannsretten, og jordskifteretten finner derfor ingen grunn til å ta stilling til disse.

Jordskifteretten har etter dette kommet til slik

Slutning:

Benndalen fjellsameie tilpliktes å erstatte Peder Bjarne Gønås sakskostnader for jordskifteretten med kr 10 000 – titusen kroner – innen 2 – to – uker fra kjennelsens forkynnelse.

Jordskiftekostnadene ved dette rettsmøtet, jf. jordskifteloven § 74:

Jordskiftemeddommere kr 500,-

Jordskifteretten finner at kostnadene bør fordeles med en halvpart på hver av partene.

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr
501/1	Benndalen fjellsameie	250
145/3	Peder Bjarne Grønås	250
		500

Faktura vil bli tilsendt fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen. Dersom det ikke blir betalt innen fristen, kan beløpet bli tvangsinndrevet uten nærmere varsel.

Retten hevet.

Trondheim, 07.02.2014

Thomas Talsnes /s. Tore Bjørnbet /s. Henrik Aas /s.

Rett utskrift:

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

SØR-TRØNDELAG
JORDSKIFTERETT

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 575395
24 JUN 2016
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1600-1996-0013	782/16 era	23.6.2016

Tinglysing av rettet rettsbok
Jordskiftesak 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie

I medhold av tvisteloven § 19-8 har jordskifteretten foretatt en retting av rettsbokas avsluttende bestemmelser av 7.2.2014, kap. 4, Vedtekter for Benndalen fjellsameie.

Endringene i rettsboka skal tinglyses på følgende eiendommer i Holtålen kommune:

Gnr. 9,	bnr. 1,
Gnr. 10,	bnr. 1, 4, 8, 10,
Gnr. 11,	bnr. 1, 3, 4,
Gnr. 12,	bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 13,	bnr. 1,
Gnr. 14,	bnr. 4, 7,
Gnr. 15,	bnr. 1, 2, 3, 14,
Gnr. 16,	bnr. 2, 14,
Gnr. 17,	bnr. 1, 8,
Gnr. 18,	bnr. 1,
Gnr. 19,	bnr. 1, 2,
Gnr. 20,	bnr. 1, 2,
Gnr. 21,	bnr. 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 15, 17, 18,
Gnr. 22,	bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 16,
Gnr. 23,	bnr. 2,
Gnr. 24,	bnr. 1, 2,
Gnr. 25,	bnr. 1, 6, 7, 9, 10, 13, 14,
Gnr. 26,	bnr. 1, 2, 5, 6, 11, 12,
Gnr. 27,	bnr. 1, 2, 3, 5, 8,
Gnr. 28,	bnr. 1, 2, 4,
Gnr. 29,	bnr. 1, 2,
Gnr. 30,	bnr. 2, 4, 12,
Gnr. 31,	bnr. 1, 6,
Gnr. 32,	bnr. 1,
Gnr. 33,	bnr. 1, 4, 8,
Gnr. 34,	bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 35,	bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 36,	bnr. 1, 3,

Postadresse
Postboks 4730 Sluppen
7468 Trondheim

Besøksadresse
Statens hus, Prinsensgt. 1
Trondheim

Telefon 73 49 27 50
Telefax 73 49 27 51
E-post: jtrdpost@domstol.no

www.domstol.no/jtrd
Bedriftsnr. 974 752 182

Gnr. 37, bnr. 2,
Gnr. 38, bnr. 1,
Gnr. 39, bnr. 1,
Gnr. 42, bnr. 1,
Gnr. 43, bnr. 1,
Gnr. 44, bnr. 22,
Gnr. 45, bnr. 1,
Gnr. 47, bnr. 3, 4
Gnr. 48, bnr. 1,
Gnr. 49, bnr. 1,
Gnr. 50, bnr. 1,
Gnr. 51, bnr. 2, 3, 12,
Gnr. 56, bnr. 11,
Gnr. 61, bnr. 7,
Gnr. 72, bnr. 1, 2, 5, 6, 7, 8,
Gnr. 73, bnr. 1, 2,
Gnr. 74, bnr. 1,
Gnr. 75, bnr. 1,
Gnr. 76, bnr. 1,
Gnr. 77, bnr. 1,
Gnr. 78, bnr. 1,
Gnr. 79, bnr. 1, 2,
Gnr. 80, bnr. 1,
Gnr. 81, bnr. 1,
Gnr. 82, bnr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
Gnr. 83, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6,
Gnr. 84, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11,
Gnr. 85, bnr. 1, 2,
Gnr. 86, bnr. 1, 2,
Gnr. 87, bnr. 1,
Gnr. 88, bnr. 1,
Gnr. 89, bnr. 1,
Gnr. 90, bnr. 1, 2,
Gnr. 91, bnr. 1,
Gnr. 92, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
Gnr. 93, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 94, bnr. 1, 3, 4,
Gnr. 95, bnr. 1, 2,
Gnr. 96, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 97, bnr. 1, 2, 3, 4
Gnr. 98, bnr. 1,
Gnr. 99, bnr. 1,
Gnr. 100, bnr. 1, 2,
Gnr. 101, bnr. 1,
Gnr. 102, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 103, bnr. 1, 2,
Gnr. 104, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 105, bnr. 1,
Gnr. 106, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 107, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 7,
Gnr. 108, bnr. 1, 2, 9,
Gnr. 109, bnr. 1, 3, 4, 5, 6,

Gnr. 110, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16, 18, 28
Gnr. 111, bnr. 1,
Gnr. 112, bnr. 1, 2,
Gnr. 113, bnr. 1,
Gnr. 114, bnr. 1, 2,
Gnr. 115, bnr. 1, 2,
Gnr. 116, bnr. 1, 2,
Gnr. 117, bnr. 1,
Gnr. 118, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 119, bnr. 1, 2, 4, 5,
Gnr. 120, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 121, bnr. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
Gnr. 122, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9,
Gnr. 123, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 124, bnr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11,
Gnr. 125, bnr. 1, 4, 5, 7,
Gnr. 126, bnr. 1, 3, 6,
Gnr. 127, bnr. 1, 3, 4, 5,
Gnr. 128, bnr. 1, 2, 3, 4, 5,
Gnr. 129, bnr. 2, 4, 5, 6,
Gnr. 130, bnr. 2, 4, 6, 9, 11, 12,
Gnr. 131, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8,
Gnr. 132, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 133, bnr. 1,
Gnr. 134, bnr. 1,
Gnr. 135, bnr. 1, 2,
Gnr. 136, bnr. 1, 2, 4, 7, 8, 9,
Gnr. 137, bnr. 1, 2, 3, 4, 5,
Gnr. 138, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 139, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 13,
Gnr. 140, bnr. 1, 2, 3, 5,
Gnr. 141, bnr. 1, 2,
Gnr. 142, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
Gnr. 143, bnr. 1, 2, 3, 5,
Gnr. 144, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 145, bnr. 1, 2, 3, 4, 6,
Gnr. 146, bnr. 1, 2, 3,*
Gnr. 158, bnr. 1,
Gnr. 171, bnr. 1,
Gnr. 301 bnr. 1,
Gnr. 501, bnr. 1

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 752 182

Sør-Trøndelag jordskifterett
Postboks 4730 Sluppen

7468 Trondheim

Sør-Trøndelag jordskifterett

Eli Ranes

Eli Ranes
saksbehandler
Tlf. direkte innvalg: 73492769

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 575395
24 JUN 2016
STATENS KARTVERK

gnr. 146 bnr. 3 finnes ikke.

4

SØR-TRØNDELAG
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1600-1996-0013	782/16 era	23.6.2016

Tinglysing av rettet rettsbok
Jordskiftesak 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie

I medhold av tvisteloven § 19-8 har jordskifteretten foretatt en retting av rettsbokas avsluttende bestemmelser av 7.2.2014, kap. 4, Vedtekter for Benndalen fjellsameie.

Endringene i rettsboka skal tinglyses på følgende eiendommer i Holtålen kommune:

Gnr. 9, bnr. 1,
Gnr. 10, bnr. 1, 4, 8, 10,
Gnr. 11, bnr. 1, 3, 4,
Gnr. 12, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 13, bnr. 1,
Gnr. 14, bnr. 4, 7,
Gnr. 15, bnr. 1, 2, 3, 14,
Gnr. 16, bnr. 2, 14,
Gnr. 17, bnr. 1, 8,
Gnr. 18, bnr. 1,
Gnr. 19, bnr. 1, 2,
Gnr. 20, bnr. 1, 2,
Gnr. 21, bnr. 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 15, 17, 18,
Gnr. 22, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 16,
Gnr. 23, bnr. 2,
Gnr. 24, bnr. 1, 2,
Gnr. 25, bnr. 1, 6, 7, 9, 10, 13, 14,
Gnr. 26, bnr. 1, 2, 5, 6, 11, 12,
Gnr. 27, bnr. 1, 2, 3, 5, 8,
Gnr. 28, bnr. 1, 2, 4,
Gnr. 29, bnr. 1, 2,
Gnr. 30, bnr. 2, 4, 12,
Gnr. 31, bnr. 1, 6,
Gnr. 32, bnr. 1,
Gnr. 33, bnr. 1, 4, 8,
Gnr. 34, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 35, bnr. 1, 2, 3,
Gnr. 36, bnr. 1, 3,

Postadresse: Postboks 4730 Sluppen, 7468 Trondheim
Besøksadresse: Statens hus, Prinsensgt. 1, Trondheim
Telefon 73 49 27 50
Telefax 73 49 27 51
E-post: jtrdpost@domstol.no
www.domstol.no/jtrd
Bedriftsnr. 974 752 182

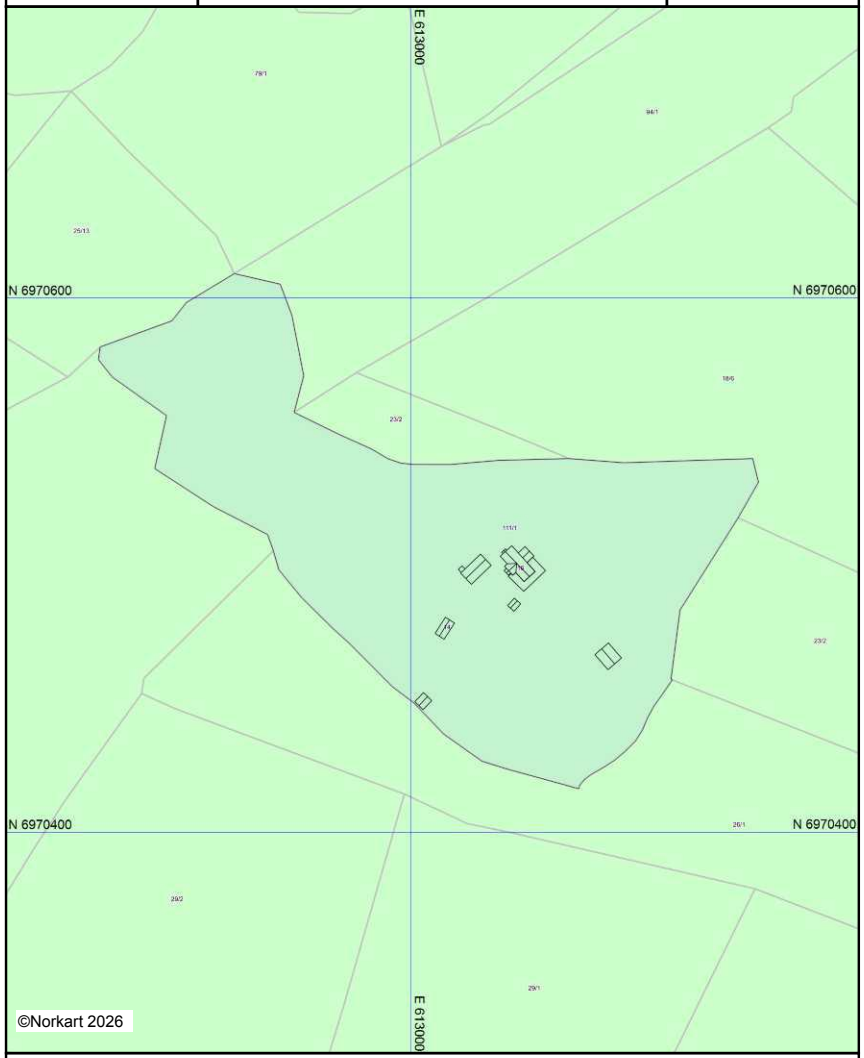
Holtålen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/1
Adresse: Hyllbekkvegen 14
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

LNFR-areal - nåværende

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

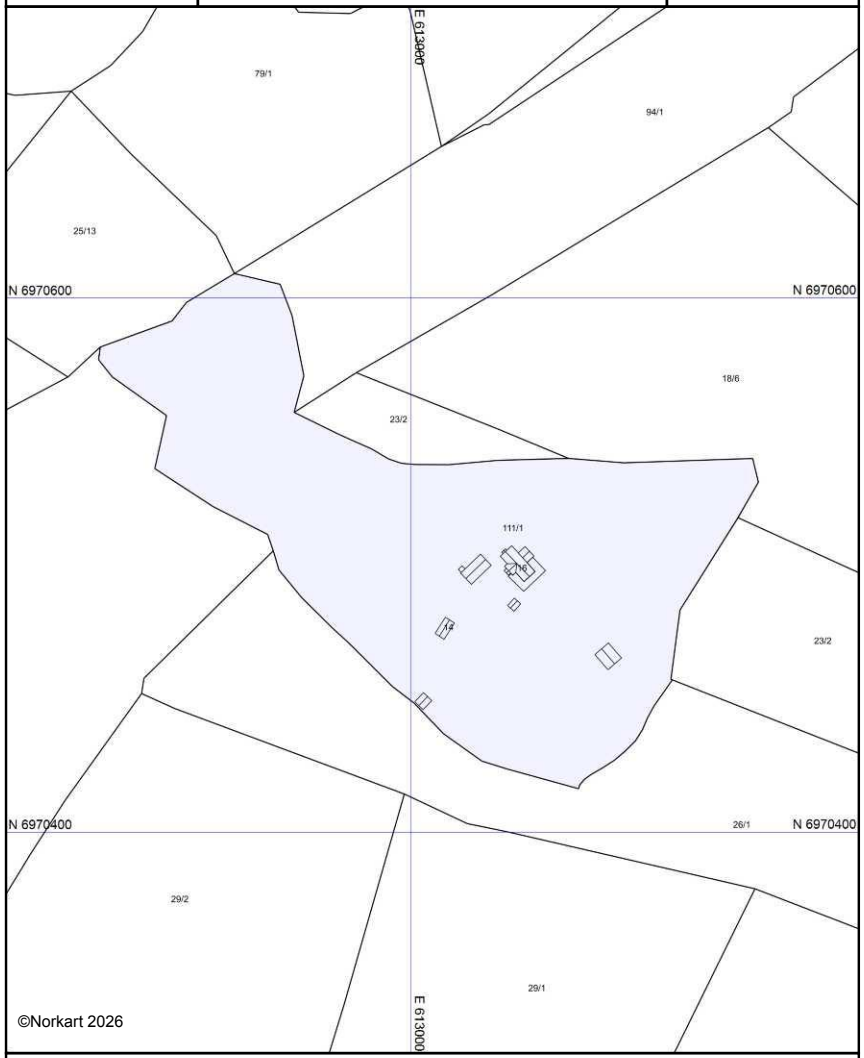
Holtålen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 111/1
Adresse: Hyllbekkvegen 14
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner 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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260068 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Hyllbekkvegen 16, 7380 Ålen.
Gnr. 111, Bnr. 1, Holtålen kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41260068
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.08.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no