

Velkommen til

Malmvegen 910, 7380 Ålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Malmvegen 910
7380 Ålen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Omkostninger	kr	55 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 245 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	180/180 m²
Soverom	2

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
Malmvegen 910, 7380 Ålen

Registerbetegnelse
Gnr. 86, Bnr. 3, Holtålen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Omkostninger	kr	55 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 245 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 262 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 54 750,-

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

Sum omkostninger kr 55 840,- 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 11 226.06,- pr. år 2025
Fordelt på følgende:

Eiendomsskatt	2 730,00 kr
Feiing	492,80 kr
Renovasjon	5 189,00 kr
Slam	2 814,26 kr

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 180 m²
BRA totalt: 180 m²
GUA: 188 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Følgende tiltak:
- 1. etg: Originalt soverom omgjort til vaskerom.
- 1: etg: Originalt bad og toalettrom er omgjort til ett bad med toalett, samt at veggen er dratt lenger ut.
- 1: etg: Originalt bod benyttes i dag som rampe.
- Sokkel: Originalt vaskerom benyttes i dag som en større bod.
- Sokkel: Originalt matbod er omgjort til gang.
- Sokkel: Originalt utgravd rom er omgjort til 2 sov og kjellerstue. Denne bruksendringen er ett søknadspliktig tiltak. Konsekvensen av dette er at rommene må omsøkes og følge dagens sikkerhetskrav. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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.

Antall soverom
2

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i egen carport.

Tomt
Tomtestørrelse er 876 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1970 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkelplan - BRA-i 80 m2:
Gang m/trapp, bodareal (innredet som kjellerstue og to soverom) og bod.
1. etasje - BRA-i 100 m2:
Vindfang, gang, trapperom, tre soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Standard
Sokkeletasje:
Gang m/trapp:
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Himlingen har panel.
200 liters varmtvannsbereder er plassert i egen nisje. Gulvet i nisjen er flislagt og har sluk.

Bodareal (innredet som kjellerstue):
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Himlingen har malte himlingsplater.
Panelovn.

Bodareal (innredet som soverom):
Gulvet er teppebelagt. Veggene har panel. Himlingen har malte himlingsplater. Garderobeskap. Panelovn.

Bodareal (innredet som soverom):
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Himlingen har malte himlingsplater.
Panelovn.

Bod:
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Himlingen har panel.
Vanninntak med hovedkrane og vannmåler.

1. etasje:
Vindfang:
Gulvet har påstøp med varmekabler og er flislagt. Veggene har malte MDF-plater med panelmønster. Himlingen har malt MDF-panel med downlights.

Vindfang:
Gulvet har laminat. Veggene har malte MDF-plater med panelmønster. Himlingen har malt MDF-panel med downlights.

Trapperom:
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Himlingen har malte himlingsplater.
Luke til kryploftet. Sikringsskap.

Soverom 1:
Gulvet er teppebelagt. Veggene har malt glassfiberstrie. Himlingen har malte himlingsplater.
Plassbygget garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Gulvet har laminat. Veggene har malte, slette overflater. Himlingen har malt MDF-panel.
Stue:
Gulvet har laminat. Veggene har både malte, slette overflater og male plater med panelmønster. Himlingen har malte himlingsplater.
Vedovn og luft til luft varmepumpe.

Bad:
Gulvet har påstøp med varmekabler og er flislagt. Veggene er flislagte. Himlingen har malt/lakkert MDF-panel for våtrom med downlights.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr i nisje avskjermet med glassdør. Innredning med servantskap, høyskap og overskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Gulvet har påstøp med varmekabler og er flislagt. Veggene er flislagte. Himlingen har malt/lakkert MDF-panel for våtrom med downlights.
Innredning med slette fronter i fabrikkmalt laminat/høyglans utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg til vaskemaskin. Rørfordelingsskap. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Gulvet har laminat. Veggene har malte overflater med flis over benker. Himlingen har malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Benkeplater i laminat utførelse. Oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag oppvask- og skyllekum. Opplegg for oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til med kort avstand til Ålen sentrum. Der finnes de fleste fasiliteter og servicetilbud som butikker, bensinstasjon, kafè, treningssenter, alpinanlegg (Ålen skisenter), skistadion, jernbanestasjon og legekontor. I tillegg har Ålen en relativt ny flerbrukshall med basseng, klatrevegg, håndballhall, resaurant/kafé og kultursal.

Til Røros er det ca. 33 km (30 min kjøring). På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune 6 år på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

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

Byggemåte
Bygningen er en enebolig oppført omkring 1969, over to plan bestående av sokkeletasje og 1. etasje. Grunnmuren er utført i betong, med støpt gulv på grunn i sokkeletasjen. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er utført som saltak i tre med W-takstoler og kryploft over isolert etasjeskille.

Utvendige fasader er med stående panel. Vinduer med karmer og rammer i tre med 3-lags isolerglass. Taket er tekket med profilerte plater. 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 midlertidig brukstillatelse fra 11.05.1970.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Varmepumpe og vedovn.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i denne boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende. Dette ihh. til Kommuneplanens arealdel med id: 109.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, men privat vann og avløp via septik.
Vannavgift til Ålen vassverk: kr 5.520,-.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 299 584,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 198 336,-.

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
Jan Kåre Hov

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 922
Dato: 04.04.1970
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 258
Dato: 20.01.1973
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1953
Dato: 20.05.1974
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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. 3 000,-
Fotograf kr. 5 250,-
Tilstandsrapport kr. 21 000,-
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 AS, 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 digitale overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) 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
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-09-2026 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), 3 (TG 3) eller ikke undersøkt (TG IU).
TG IU:
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3:
- Utvendig - Eldre vinduer - sokkelplanet
- Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Ventilasjon

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

I 1. etasje er dagens vaskerom på opprinnelige tegninger angitt som soverom. Dagens bad består av arealer som opprinnelig var angitt som bad og separat toalettrom, og disse er senere slått sammen til ett rom.
Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Den delen av sokkeletasjen som i dag er innredet med kjellerstue og to soverom, er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som «ikke utgravd». Dagens innredning og bruk av disse arealene fremgår dermed ikke av de godkjente tegningene.
Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjellereller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk.
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.
Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunen.

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.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bergstaden Mur og Puss. Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom gjort av Bergstaden Mur og Puss
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Laget nytt.

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

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?: 2024
Firmanavn: Bergstaden Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning,
vindu

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?: 2018
Firmanavn: Bertgstaden VVS. Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør i huset inn og ut.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Bergstaden Elektro. Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringskap, nytt el på de rommene som er pusset opp.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
- Tilstandsrapport datert 02.09.2026
- Egenerklæring datert 24.08.2026
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert 11.05.70
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Skylddelingsforretning
- Skjøte datert 03.03.1970
- Dispensasjon 28.02.1972
- Avtale om grunnrettigheter 24.04.1974
- Plantegning

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






























SAMSUNG



























MALMVEGEN 910

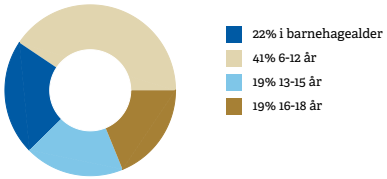
OFFENTLIG TRANSPORT

Jordsli Linje 440, 543	**1 min** 0.1 km
Ålen stasjon Linje R60	**4 min** 3.5 km
Røros lufthavn	**27 min**

SKOLER

Hov skole (1-10 kl.) 134 elever, 13 klasser	**3 min** 2.5 km
Røros videregående skole 300 elever	**25 min** 31.2 km

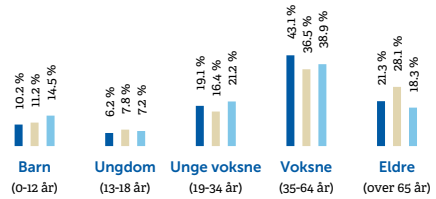
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mosletta-egga...	224	138
Kommune: Holtålen	1 953	1 302
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ålen barnehage (1-5 år) 72 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

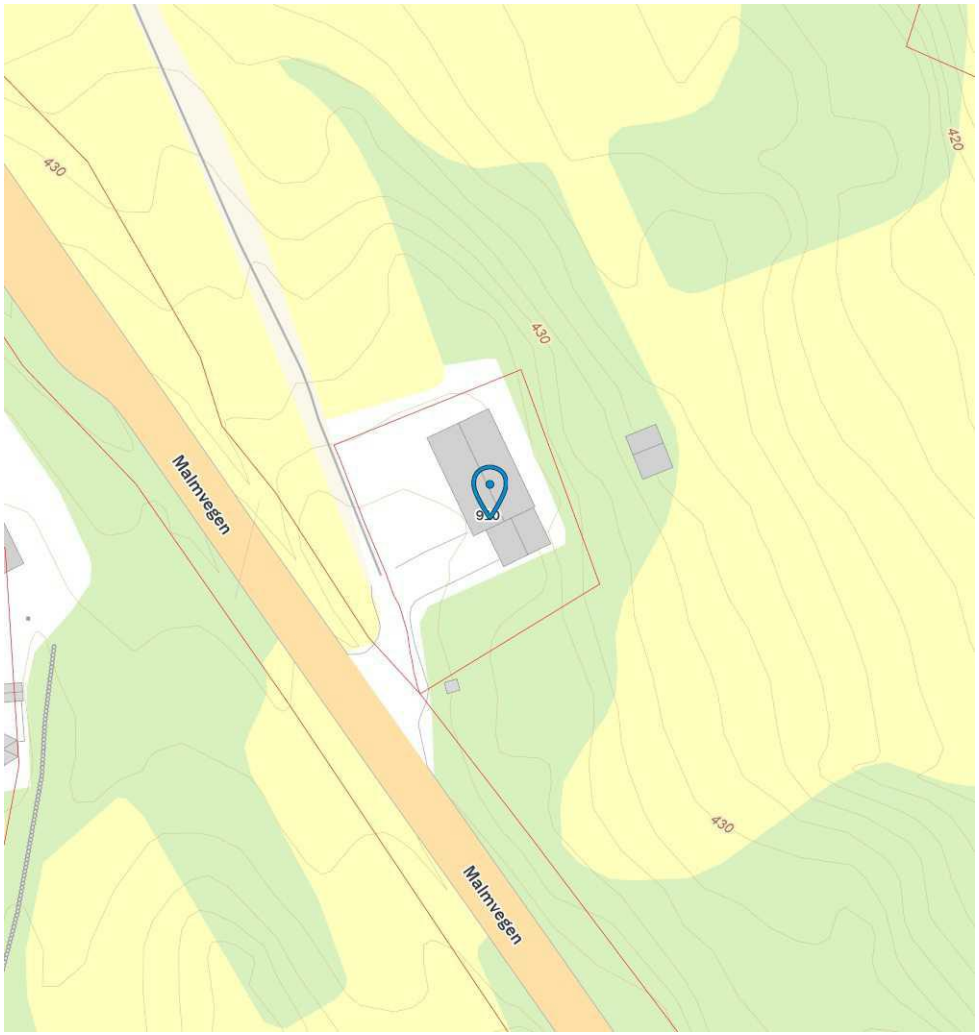
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	**2 min** 1.9 km
Coop Prix Haltdalen Post i butikk, PostNord	**14 min** 16.6 km

SPORT

Hovet flerbruksanlegg Aktivitetshall	**2 min** 2.4 km
Hov skole Ballspill, fotball	**3 min** 2.4 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

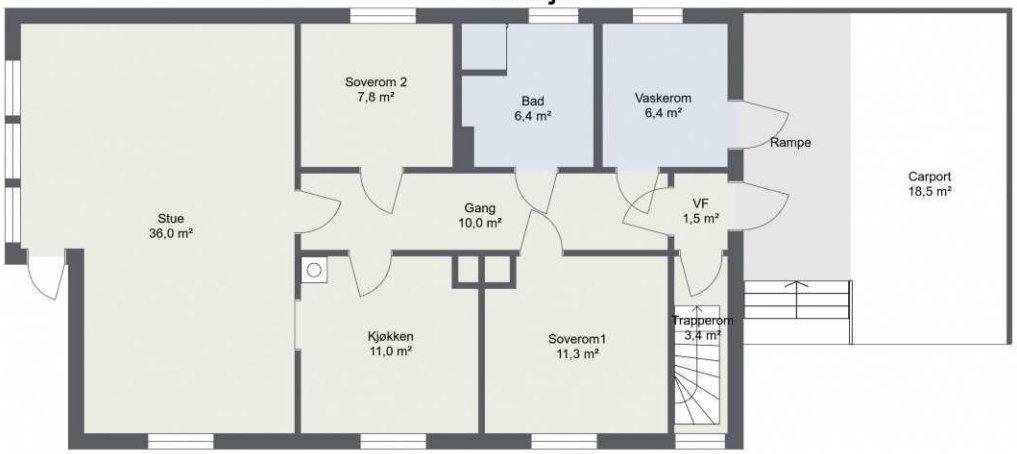




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Malmvegen 910

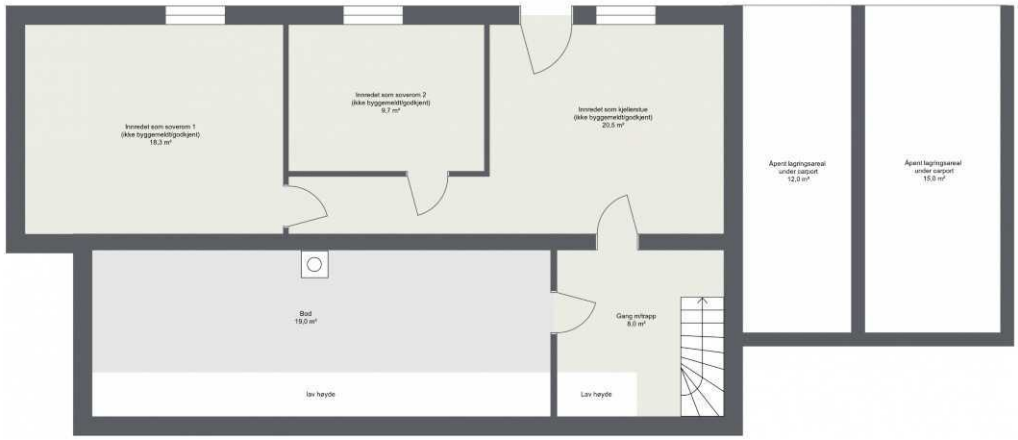
1. Etasje



OBRON

Malmvegen 910

Sokkelplan



Tilstandsrapport

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
HOLTÅLEN kommune
gnr. 86, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1687 **Eiendomsverdi ref nr:** QF1783

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

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 som minimum 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 enebolig oppført omkring 1969/-70, over to plan bestående av sokkeletasje og 1. etasje. Grunnmuren er utført i betong, med støpt gulv på grunn i sokkeletasjen. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er utført som saltak i tre med W-takstoler og kryploft over isolert etasjeskille.

Det er i senere tid gjennomført vesentlige oppgraderinger og moderniseringer av deler av bygningen. Arbeidene omfatter blant annet oppgradering av våtrom og tekniske anlegg, etterisolering, ny utvendig kledning samt utskifting av vinduer i 1. etasje. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående panel. Vinduer med karmer og rammer i tre med 3-lags isolerglass. Taket er tekket med profilerte plater.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.
Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Totalrenovert våtrom i 2018 , jf. selgers opplysninger i egenerklæringen:

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bergstaden Mur og Puss
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom gjort av Bergstaden Mur og Puss

Platekledde vegger med membranplater. Alle vegger er flislagte.
Himlingen har malt/lakkert MDF-panel for våtrom med downlights.
Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp, varmekabler og flis. Det er lokalt fall i dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet er tilnærmet flate. Det måles ca. 12 mm fra slukrist til gulvnivå/topp tettesjikt ved døråpningen.
Gulvet har slukrenne i stål hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membran og tettesjikt er ikke kjent eller dokumentert.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr i nisje avskjermet med glassdør. Innredning med servantskap, høyskap og overskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Mekanisk avtrekk via vifte i ventil i yttervegg.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Totalrenovert våtrom i 2018 , jf. selgers opplysninger i egenerklæringen:

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bergstaden Mur og Puss
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom gjort av Bergstaden Mur og Puss

Platekledde vegger med membranplater. Alle vegger er flislagte.
Himlingen har malt/lakkert MDF-panel for våtrom med downlights.
Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp, varmekabler og flis.
Gulvet har fall til sluket.
Gulvet har sluk i plastmateriale. Klemringen er synlig, men utformingen gjør at eventuell mansjett/membrantilslutning ikke kan verifiseres visuelt. Selger opplyser at det ble etablert smøremembran med mansjetter da våtrommet ble renovert.
Innredning med slette fronter i fabrikkmalt laminat/høyglans utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg til vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet har laminat. Veggene har malte overflater med flis over benker. Himlingen har malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Benkeplater i laminat utførelse. Oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag oppvask- og skyllekum. Opplegg for oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet.
Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedkran og vannmåler er tilgjengelig fra bod i kjeller. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i kjeller og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør-i-rør-system (vannrør med utenpåliggende varerør). Rørfordelingsskap er tilgjengelig fra baderommet.
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.
Luft-til-luft-varmepumpe plassert i stuen. Jf. opplysninger fra eier: Service utført for ca. 2 år siden
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i trapperom. Det er utført flere oppgraderinger på det elektriske anlegget, blant annet nytt sikringsskap i 2016 og nytt el-opplegg i rom som er oppgradert i regi av nåværende eier.
Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført av Bergstaden Elektro i regi av selger. Det er ukjent om tidligere eiere har utført tiltak eller endringer på det elektriske anlegget, og om det eventuelt foreligger samsvarserklæringer . Det anføres at det på byggetidspunktet ikke var krav om samsvarserklæring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

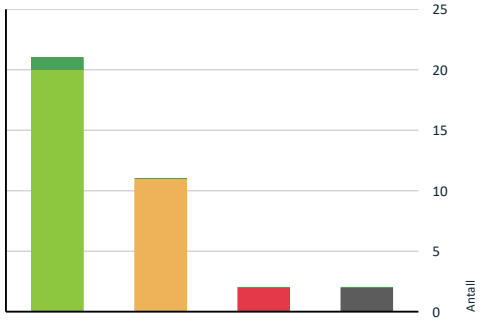
I 1. etasje er dagens vaskerom på opprinnelige tegninger angitt som soverom. Dagens bad består av arealer som opprinnelig var angitt som bad og separat toalettrom, og disse er senere slått sammen til ett rom.
Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Den delen av sokkeletasjen som i dag er innredet med kjellerstue og to soverom, er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som «ikke utgravd». Dagens innredning og bruk av disse arealene fremgår dermed ikke av de godkjente tegningene.
Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk.
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

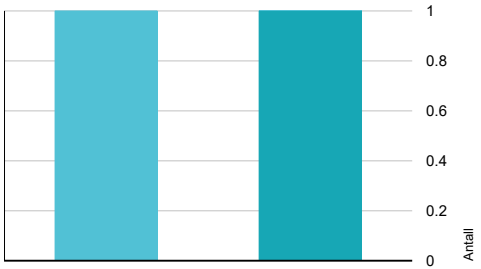
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Eldre vinduer - sokkelplanet** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- Det anføres at høydeforskjellen fra altandøren til terreng er ca. 1,0 meter. Fra rampen ved inngangsdøren er høydeforskjellen til terreng ca. 0,7 meter. Gå til side
- Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i område med "usikker" forekomst av radon.

  Det anbefales at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Renovert bad og vaskerom
2024	Modernisering	Etterisolering av yttervegger og ny kledning og nye vinduer i 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Profilerte stål/aluminiumsplater med plastbelegg på opplekting over undertak av papptekking på trepanel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Bygningen har åpent loft hvor undersiden er synlig. På grunn av manglende gangbart gulv ble loftet kun besiktiget fra loftsluken. Inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset, og det kan ikke utelukkes at det forekommer avvik i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll.

Selve taktekkingen (yttertak/klimaskall) består av tett platekledning, hvor det generelt er liten risiko for inndriv av vann utover ved takgjennomføringer og andre tilslutningspunkter.

Tekkingen vurderes likevel å være i god stand, med relativt lav slitasjegrad sett i forhold til alder. Det anbefales uansett å foreta regelmessige kontroller ved takgjennomføringers for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktinntrengning på et tidlig tidspunkt. Dette er særlig viktig etter værhendelser med kraftig slagregn, snødriv eller andre krevende værforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke fra i trapperommet.

På grunn av manglende gangbart gulv ble loftet kun besiktiget fra loftsluken. Inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset, og det kan ikke utelukkes at det forekommer avvik i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll.

TG 1 Yttervegger/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. Undersøkelsen av kledningen er utført fra bakkenivå.

Ifølge selger ble kledningen skiftet og ytterveggen etterisolert i 2024. Arbeidene ble utført av Bergstaden Bygg AS.

Fra undersiden av panelet registreres vindtetting med papp/folie, utlekting (luftespalte) med smådyrsperre før stående kledning.

TG 0 Nyere vnduer og balkongdører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 3-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Eldre vinduer - sokkelplanet

Beskrivelse
Vinduer tre og med 2-lags glass, sannsynlig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist flere vinduer med punkterte og sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Nyere ytterdører i malt/fabrikkmalt utførelse i 1. etasje.
Noe eldre ytterdør i sokkeletasjen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

⚠ Utvendige trapper og ramper

Beskrivelse
Strekkmetalltrapp ved inngangen.
Ingen trapp fra altandøren i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det anføres at høydeforskjellen fra altandøren til terreng er ca. 1,0 meter. Fra rampen ved inngangsdøren er høydeforskjellen til terreng ca. 0,7 meter.

Konsekvens/tiltak
• I påvente av etablering av altan eller trapp bør altandøren sikres slik at den ikke kan åpnes fra innsiden.
Rampen bør sikres med rekkverk.

Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder med hensyn til barns sikkerhet.

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er i senere år utført utskiftinger og oppgraderinger av innvendige overflater i store deler i 1. etasje. Trapperom, ett soverom i 1. etasje samt rommene i kjelleren har i hovedsak eldre beskaffenhet.

For nærmere beskrivelse av type overflatematerialer er det, som et tilvalg til rapporten, utarbeidet en egen rombeskrivelse som fremkommer i salgsoppgaven.

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 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. 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: Kjellerstue og soverom 2 i sokkelplanet. Stue og kjøkken i 1, etasje.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i område med "usikker" forekomst av radon.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elementpipe fra byggeåret. Sotluke tilgjengelig fra bod i sokkelplanet. Vedovn av nyere type (rentbrennende).

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har kjeller/sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng som er innkledd eller delvis er innkledd med trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt i/under bod, hvor det ble indikert noe høyt fuktnivå i innkledninger mot murflater. Målinger i bunnsvill mot gulvet viste verdier under 20 %, som er under det som anses å medføre vesentlig risiko for skadeutvikling. Det ble ikke påvist symptomer på skader på stedet der hulltakingen ble utført. Det anføres samtidig at det hadde vært betydelige nedbørsmengder i dagene før befaringen.

Innkledninger mot murflater er konstruksjoner som innebærer risiko for opphopning av fukt/kondens, og forutsetter både fungerende drenering og korrekt utførelse. Vær derfor oppmerksom på mulig fremtidig utvikling.

Innkledde konstruksjoner mot mur og fjell er imidlertid generelt utsatt for fukt- og kondensproblematikk, og eventuell fuktutvikling kan være vanskelig å oppdage på et tidlig stadium. Det anbefales derfor å følge med på eventuell utvikling av fuktmerker eller andre tegn til økt fuktbelastning. Vær derfor oppmerksom på mulig fremtidig utvikling.

Konsekvens/tiltak

Forholdet må også ses i sammenheng med utvendig terreng og drenering.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje: Nyere dører med dørkarmer og dørblader i tre og i fabrikkmalt utførelse. Profilerte dørblader (formpressede lettdører).
Sokkelplanet: Profilerte dørblader (heltredører).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Totalrenovert våtrom i 2018 , jf. selgers opplysninger i egenerklæringen:

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bergstaden Mur og Puss
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom gjort av Bergstaden Mur og Puss

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Platekledde vegger med membranplater. Alle vegger er flislagte. Himlingen har malt/lakkert MDF-panel for våtrom med downlights.

ETASJE 1 > BAD

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp, varmekabler og flis. Det er lokalt fall i dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet er tilnærmet flate. Det måles ca. 12 mm fra slukrist til gulvnivå/topp tettesjikt ved døråpningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er lokalt fall, ca. 1:100 til slukrennen i dusjnisjen, men øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Dagens regelverk stiller krav om tilstrekkelig fall til sluk.
Alternativt kan gulvet utenfor området som regelmessig utsettes for bruksvann likevel utføres tilnærmet flatt, forutsatt at det etableres fall på minimum 1:50 i dusjsonen og mot sluk. Ved tilnærmet flatt gulv skal må det etableres tilstrekkelig vanntett oppkant, minimum 15 mm ved døråpningen. Det vanntette sjiktet skal i alle ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Til tross for avviket på fallforhold vil dusjvann og eventuelt lekkasjevann fortsatt ledes mot sluket. Avviket vurderes ikke å innebære vesentlig risiko for overrenning til tilstøtende rom.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har slukrenne i stål hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membran og tettesjikt er ikke kjent eller dokumentert.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr i nisje avskjermet med glassdør. Innredning med servantskap, høyskap og overskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom). 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.

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

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Totalrenovert våtrom i 2018 , jf. selgers opplysninger i egenerklæringen:

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bergstaden Mur og Puss
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom gjort av Bergstaden Mur og Puss

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Platekledde vegger med membranplater. Alle vegger er flislagte. Himlingen har malt/lakkert MDF-panel for våtrom med downlights.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp, varmekabler og flis. Gulvet har fall til sluket. Det måles ca. 10 mm fra slukrist til gulvnivå/topp tettesjikt ved døråpningen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• I vaskerom hvor gulvet ikke regelmessig utsettes for bruksvann (uten dusj), er det ikke nødvendigvis krav om fall på hele gulvflaten. Eventuelt lekkasjevann skal imidlertid kunne ledes til sluk fra steder hvor lekkasjevann kan forekomme. Det vanntette sjiktet skal i alle ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

• Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

I vaskerom hvor gulvet ikke regelmessig utsettes for bruksvann (uten dusj), er det ikke nødvendigvis krav om fall på hele gulvflaten. Eventuelt lekkasjevann skal imidlertid kunne ledes til sluk fra steder hvor lekkasjevann kan forekomme. Det vanntette sjiktet skal i alle ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Det ble målt ca. xx mm høydeforskjell fra slukristen til gulvnivå/topp membran ved dørterskel.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har sluk i plastmateriale. Klemringen er synlig, men utformingen gjør at eventuell mansjett/membrantilslutning ikke kan verifiseres visuelt. Selger opplyser at det ble etablert smøremembran med mansjetter da våtrommet ble renovert.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med slette fronter i fabrikkmalt laminat/høyglans utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum. Opplegg til vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventillering og mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det var ikke krav om mekanisk avtakk da bygget ble byggesøkt/oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er ansett hensiktsmessig elelr mulig (yttevegger og vegg mot flislagt bad. Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Det anføres også at rommet benyttes kun som vaskerom, hvor overflater og tettesjikt normalt ikke utsettes for samme vannbelastning som i våtrom der det dusjes direkte på gulv og vegger.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Gulvet har laminat. Veggene har malte overflater med flis over benker. Himlingen har malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Benkeplater i laminat utførelse. Oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag oppvask- og skyllekum. Opplegg for oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er basert på at innredningen m.m. er preget av alders- og bruksslitasje, med enkelte synlige småskader og løs laminat på benkeplater o.l. Innredningen vurderes likevel som funksjonell og å være i generelt god stand, alder tatt i betraktning.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vanninntak med hovedkran og vannmåler er tilgjengelig fra bod i kjeller. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i kjeller og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør-i-rør-system (vannrør med utenpåliggende varerør).

Rørfordelingsskap er tilgjengelig fra baderommet. På kjøkkenet og i vaskerommet er det etablert lekkasjevarsler med sensor på gulvet som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier, hvor eier opplyser at alle innvendige vannrør ble utskiftet i forbindelse med renovering av våtrommene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Kun synlige avløpsledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier, hvor eier opplyser at alle innvendige avløpsrør ble utskiftet i forbindelse med renovering av våtrommene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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.

TG 1 Varmesentral (varmepumpe)

Beskrivelse
Luft-til-luft-varmepumpe plassert i stuen.

Jf. opplysninger fra eier: Service utført for ca. 2 år siden

For varmepumper gjelder følgende generelle anbefalinger: Filter bør rengjøres ca. hver 4.–6. uke i fyringssesongen (høst–vinter), eller oftere dersom anlegget er mye i bruk. Det anbefales service minst hvert 2. år.

Kontroll av tekniske installasjoner er begrenset til registrering av alder, synlige avvik, og eventuelle opplysninger fra selger. Dersom det ønskes en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, må dette utføres av fagpersonell med nødvendig spesialkompetanse og teknisk utstyr.

Generelt kan en varmepumpe forventes å ha en levetid på omkring 12–15 år, avhengig av blant annet bruk, kvalitet og vedlikehold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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 trapperom. Det er utført flere oppgraderinger på det elektriske anlegget, blant annet nytt sikringsskap i 2016 og nytt el-opplegg i rom som er oppgradert i regi av nåværende eier.

Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført av Bergstaden Elektro i regi av selger. Det er ukjent om tidligere eiere har utført tiltak eller endringer på det elektriske anlegget, og om det eventuelt foreligger samsvarserklæringer . Det anføres at det på byggetidspunktet ikke var krav om samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av fjell. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Vurdering av tilstandsgrad for drenering og utvendig fuktsikring avhenger av en rekke forhold, blant annet type og utførelse av grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og drensrør. Videre har grunnforhold, oppbygging av tomt og fundamentering, samt terreng - og avrenningsforhold betydning for dreneringens funksjon og forventede levetid.

Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m. En slik kontroll gir likevel ikke fulstendig grunnlag for å fastslå dreneringssystemets faktiske oppbygging eller tilstand i sin helhet.

Ev. nærmere kontroll av drensrør, kan være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Ev. vedlikehold kan da være å utføre spyling/rengjøring via stakepunkt/sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse (jf. post "rom under terreng"), men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bør imidlertid påpekes at systemet er av eldre dato, og det kan derfor være lurt å følge med på det fremover, da funksjonssvikt kan oppstå plutselig i eldre systemer.

For en mer grundig vurdering av drensrørene kan det utføres med en kamerainspeksjon, dersom dette er mulig. Vedlikehold som høytrykksspyling kan også vurderes ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er begrensede muligheter for kontroll av grunnmuren, da denne delvis ligger under terreng og helt eller delvis er innkledd på innsiden. Vurderingen er derfor basert på de delene av konstruksjonen som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen.

Grunnmuren er oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker på utsiden under vindu i sokkeletasjen. Disse fremstår som eldre og det er ingen tegn til utvikling i senere tid. Det er også stedvis noe slitt puss og overflate.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker bør tettes for å hindre vanninntrenging og videre forvitring av grunnmuren.
Slitt puss og overflate bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fukt og skader.
Det anbefales å følge med på eventuelle endringer over tid, da utvikling av sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten ligger i lett skrånende terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten foran og bak selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Eiendommen er tidoblet privat vannverk.

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:
• Det anføres at høydeforskjellen fra altandøren til terreng er ca. 1,0 meter. Fra rampen ved inngangsdøren er høydeforskjellen til terreng ca. 0,7 meter.

• Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i område med "usikker" forekomst av radon.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Malmvegen 910 , 7380 ÅLEN
Gnr 86 - Bnr 3
5026 HOLTÅLEN

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• I påvente av etablering av altan eller trapp bør altandøren sikres slik at den ikke kan åpnes fra innsiden.
Rampen bør sikres med rekkverk.

Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder med hensyn til barns sikkerhet.

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

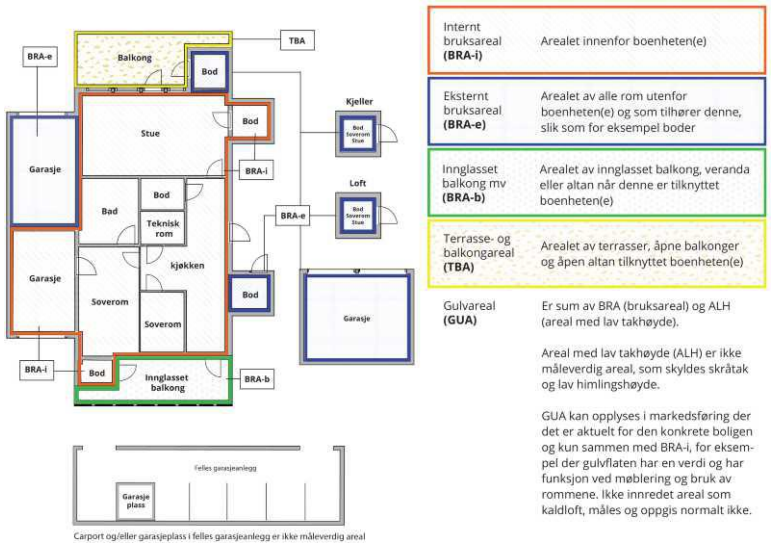
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

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)
Sokkelplan	80			80		8	88
Etasje 1	100			100			100
SUM	**180**					**8**	**188**
SUM BRA	**180**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkelplan	Gang/trapperom, kjellerstue, soverom, soverom 2, bod	Bod 2	
Etasje 1	Vindfang, gang, trapperom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, vaskerom		

Kommentar

Carporten og åpent lagringsareal under carporen er ikke medregnet (det kan likevel være angitt på planskisser).
I kjeller er er det forhøyning/kasse mot ytterveggen mot vest. Boligen er bygget på fjellgrunn hvor denne kassen er over fjell som ikke er sprengt vekk. Arealet er da ikke målbart og angitt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I 1. etasje er dagens vaskerom på opprinnelige tegninger angitt som soverom. Dagens bad består av arealer som opprinnelig var angitt som bad og separat toalettrom, og disse er senere slått sammen til ett rom.
Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Den delen av sokkeletasjen som i dag er innredet med kjellerstue og to soverom, er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som «ikke utgravd». Dagens innredning og bruk av disse arealene fremgår dermed ikke av de godkjente tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk.
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Jan Kåre Hov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5026 HOLTÅLEN	86	3		0	875.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malmvegen 910

Hjemmelshaver
Hov Jan Kåre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.08.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026	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
Fra Infoland	24.08.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Hov, Jan Kåre
24.08.2026
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

Jan Kåre Hov

Boligen

Malmvegen 910
7380 Ålen

5026-86/3/0/0

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Bergstaden Mur og Puss
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom gjort av Bergstaden Mur og Puss

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

• Ja

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

Laget nytt

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

• Ja

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?:** 2024
   Firmanavn: Bergstaden Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning, vindu

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?:** 2018
   Firmanavn: Bertgstaden VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør i huset inn og ut.

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

• 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Bergstaden Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringskap, nytt el på de rommene som er pusset opp.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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.

enova

Energiattest

D

Adresse **Malmvegen 910, 7380 ÅLEN**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343077**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184335980**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **210,81**

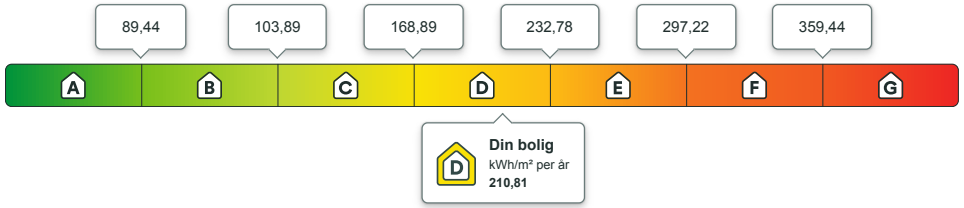
Malmvegen 910, 7380 ÅLEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
53 696,90	**276,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Malmvegen 910, 7380 ÅLEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Malmvegen 910, 7380 ÅLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Solvang		86	3	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nygygg	bolig	31 3 -70	dato 11.5.70 sak 52

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Per Magnar Gruybakk	7480 Ålen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Magnar Grytbakk	7480 Ålen	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.
Istandsetting av bad, overflatebehandling av vegger på soverom, gulvbelegg..Istandsetting av vaskerom og matbod.

Bod og garasje som vist på tegning datert 10.4.1970 er ikke oppført.
Det attesteres at bygningen forøvrig er oppført i samsvar med tegning.

Dette arbeid må være fullført innen 1 september 1976.

Teknisk kontor, Ålen den 11.sept.1975.

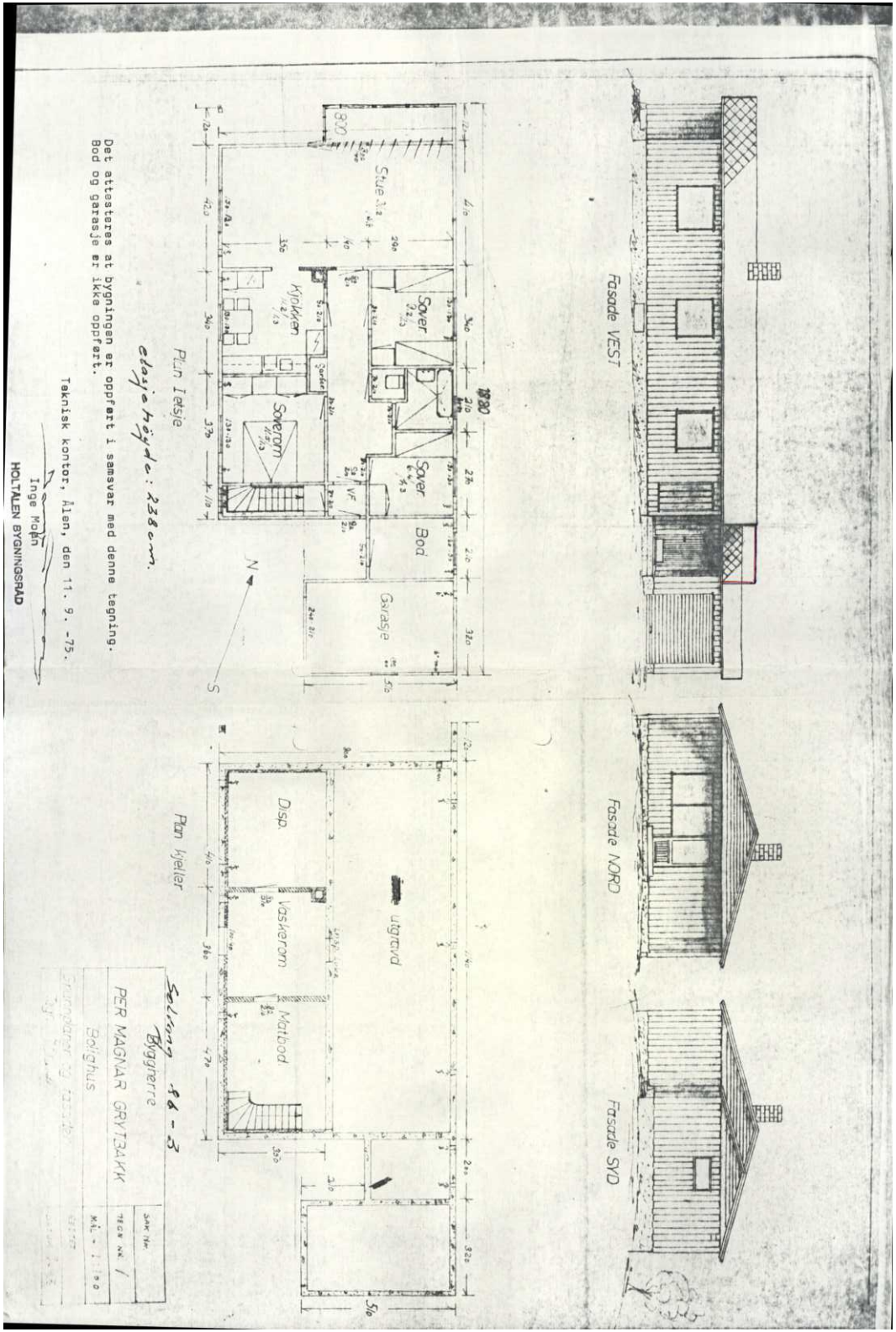
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

HOLTÅLEN BYGNINGSRÅD

Inge Moan
bygningssjef

Ettertrykk forbudt.
Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirh. Andvord Bl. 679



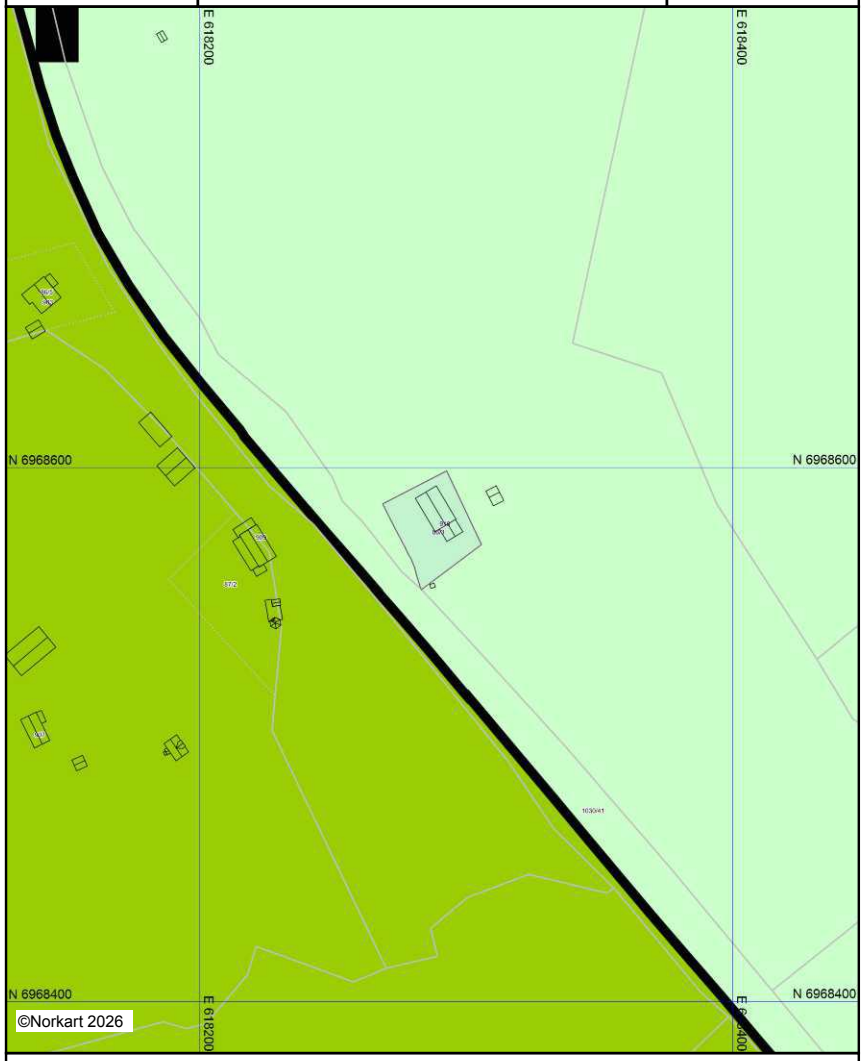
Kommuneplankart

Holtålen kommune

Eiendom: 86/3
Adresse: Malmvegen 910
Utskriftsdato: 24.08.2026
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

- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål

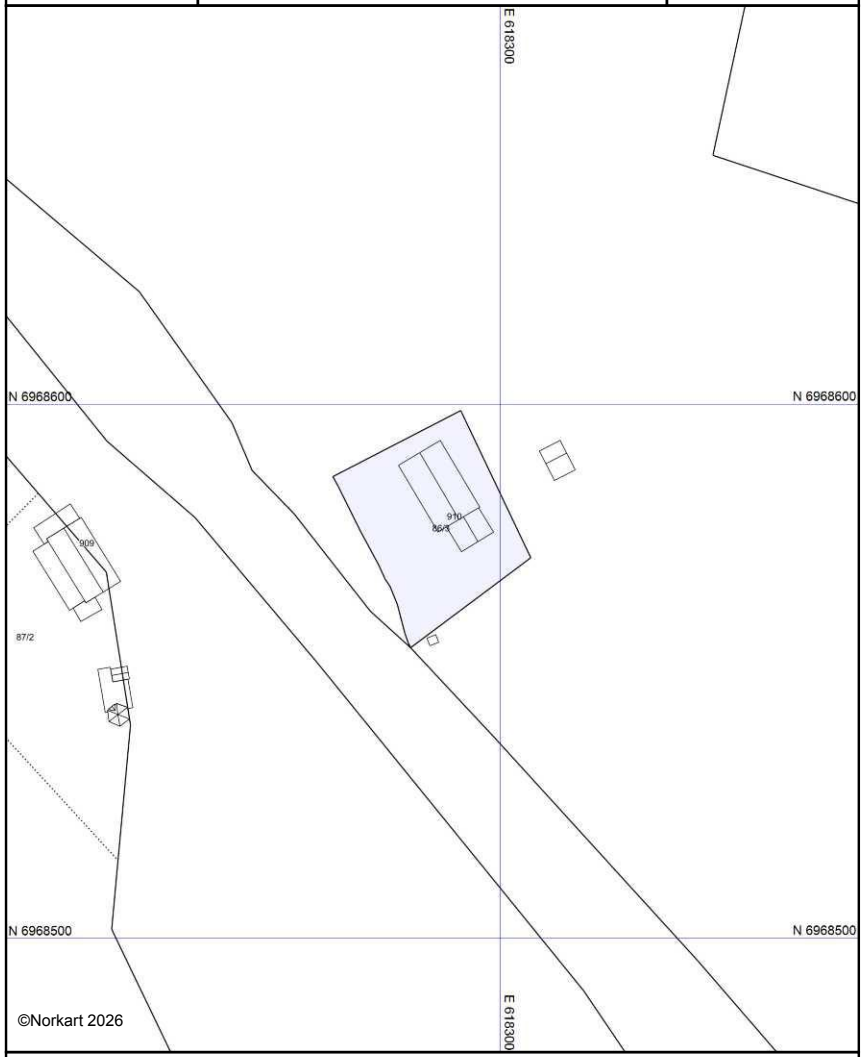
Holtålen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 86/3
Adresse: Malmvegen 910
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Planens begrensning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/1953/65
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 13:34

DAGBOK NR. 1953 1974

SAULDAL SORENSKRIVERE[illegible]

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr. 1953

TELEVERKET

Grunneier (navn)				Født (dato og år)
Per Magnar Grytbakk				17/12 - 1926
Eier av (gårdsnavn)	**G.nr.**	**Br.nr.**	**Kommune**	
Solvang	86	3	Holtålen	

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	60 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

60,m	Innmark	à kr. 0,35	= kr. 21,00
		à kr.	= kr.
		à kr.	= kr.
		à kr.	= kr.
			I alt kr. 21,00

Summen med bokstaver: Kronertyveen 00/100 som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Ålen den 24 April 1974
Sted, dato, årstall

For Televerket

Ingvald Nydahl
Underskrift

Per Magnar Grytbakk
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

.....

.....

For Televerkets noteringer

Offisiell titel på anlegget V20 STØREN — RØROS | Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av). | Regnskapsført (måned og år)

Bl. 181 a.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.
Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Stempelmerke kr. 2,50

DAGBOK NR. 922 1970. 4/4
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte

Undertegnede, Peder P. Lien f. 1/6 1895 skjøter og overdrar med dette til Per Magnar Grytbakk f. 31/12 1926 min eiendom Solvang g. nr. 86 br. nr. 3 av skyld mk. 0.01 i Ålen for en kjøpesum kr. 1.600.00 kroner seksenhundre.

Kjøperen skal ha rett til adkomst fra riksvegen over min eiendom Jordslien g. nr. 86 br. nr. 1
Likeså skal han ha rett til vann og kloakkledning over min eiendom Jordslien.
Da kjøpesummen er betalt overdraes eiendommen Solvang med de rettigheter og forpliktelser hvor med jeg har eid Jordslien g. nr. 86 br. nr. 1 hvorav Solvang er en fraskilt parsell.

Ålen 31/3 1970.

Peder P. Lien.

Vi bekrefter at Peder P. Lien som er over 20 år gammel egenhendig har skrevet under foranstående skjøte i vårt nærvær.

Ålen 31/3 1970.

Kari P. Lien Kristine P. Lien

DAGBOK NR. 2059 1969.
GAULDAL SORENSKRIVERKONTOR. 15/7

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
8—68.

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 31 mai 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Liem - Fjordslien g.-nr. 86 br.-nr. 1 av skyld mark 3.15 i Alen herred. Forretningen er forlangt av Peder P. Liem

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige oppnevnte skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Peder P. Liem og Kjøperen Per Magnar Gryttbakk

Mennene valte til formann Peder Moen

Over de m del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 0.8 dekar. I alt 0.8 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Utgangspunkt er et nedsatt merke i alen fra ytre kant av gamle riksvei, følger kanten av denne vei i nordvestlig rettning 33 m. til et nedsatt merke, i alen fra ytre veikant, svinger i vinkel i nordøstlig rettning 24 m. til et nedsatt merke,

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den ..... 19 .....
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Svinger i vinkel i sydøstlig retning 33m. til et nedsatt merke, svinger i vinkel i sydvestlig retning 25m. til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *m* fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,14

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord Da 50 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal Da 80 dekar.

I alt Da/30 dekar.

De *m* fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Solvang

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen Fr. Magnar Myrtbakk

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Lensmannen i Haltdalen og Alm skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Moan Peder B. Vollan Ingvar Wiulsrød

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbruksjef

De n fraskilte del en har fått g.nr. 86 b.nr. 3

DAGBOK NR. 258 1973. 20/1
GAULDAL SORENSKRIVERKEMBETE

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

ERKLÆRING

Undertegnede Per Magnar Grytbakk eier av eiendom-

men SOLVANG gnr. 86 bnr. 3 i Holtålen

kommune, som har fått tillatelse til å føre opp bolighus på

ovennevnte eiendom

i minste avstand 27 m fra midte av riks/fylkesveg 30

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

7710 Sparbu 18/1-73.
Per Magnar Grytbakk

Til vitterlighet:

Vegsjefen i Sør-Trøndelag

Jnr. 2381/71, 684/72
Ark. 771 Åe (Hå)
Gå/-

Trondheim 28. februar 1972

Herr Per Magnar Grytbakk

7422 GJØRA

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad av 5.8.68 og bygningsrådets brev av 23.2.72 meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

å føre opp bolig på eiendommen SOLVANG GNR. 86, BNR. 3

i 27 m avstand fra midte av riks/fylkesveg 30

i Holtålen

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Gauldal som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 20,— må vedlegges eller sendes over postgiro. Hvis eiendommen har mer enn ett bruksnummer, betales kr. 10,— i tillegg for hvert bruk.

Ett eksemplar av erklæringen — påført tinglysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Kongens gt. 60, 7000 Trondheim.

Etter fullmakt

Ivar Eggen

Gjenpart: *Bygningsrådet i* Ålen, under henv. til Deres særutskrift fra møte 11.5.70, sak 52, oversendt hit 23.2.72.
Vegdirektoratet

Oppsynsmann Leinsvang.

Kongsvik Boktrykkeri, Orkanger

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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

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 4000 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

Notater

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: 41260146 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Malmvegen 910, 7380 Ålen.
Gnr. 86, Bnr. 3, 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

Oppdragsnr: 41260146
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.09.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no