

Velkommen til

Stenslivegen 243, 7380 Ålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stenslivegen 243
7380 Ålen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 710 000,-
Omkostninger	kr	43 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 753 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	148 / 148 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

+47 957 79 820
malin.aadahl@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stenslivegen 243, 7380 Ålen

Registerbetegnelse
Gnr. 7, Bnr. 5, Holtålen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 710 000,-
Omkostninger	kr	43 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 753 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 770 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 42 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 43 840,- 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 14 128,- pr. år 2024. Avgiften fordeles følgende:
Eiendomsskatt kr. 2.284,-
Feiing kr. 492,-
Renovasjon kr. 5.037,-
Slam kr. 6.315,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Prognose for 2025 utgjør kr. 14.891,-

Andre faste kostnader
Vannavgift Ålen vassverk kr. 5.313,- pr. 2025.

Areal
BRA - i: 148 m²
BRA totalt: 148 m²
TBA: 6 m²

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I gårdsplass på egen eiendom.
Selger har disponert garasje på naboeiendom, men det foreligger ingen skriftlig avtale på dette.

Tomt
Tomtestørrelse er 971 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. Iflg. kommunens kart ligger uthus noe utenfor tomtegrensa.

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

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig
BRA-i:
1. etasje: Vindfang, gang, toalett, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, spisestue, bod.
BRA-e:
U. etasje: 3 boder.

Uthus
BRA-e:
1. etasje: 3 boder.

Standard
Enebolig
U. etasje
Bod 1: Støpt gulv. Tresonittplater og betong på vegger. Stubbloft i himling. Bereder.

Bod 2: Støpt gulv. Tresonittplater, betong, og teglstein på vegger. Stubbloft i himling.

Bod 3: Støpt gulv. Tresonittplater og teglstein på vegger. Stubbloft i himling. Stoppekran.

1. etasje
Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Gang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Sikringsskap.

Toalett: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og behandlet panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, servant i innredning og mekanisk avtrekk.

Stue: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv, og malte plater på vegger. Laminatplater på vegg over benk. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn og platetopp. Plass til kjøleskap.

Spisestue: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Bod: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Uthus
1. etasje
Bod 1: Tregulv og ellers uinnredet.

Bod 2: Plater på gulv og plater på vegger. Plater i himling.

Bod 3: Malte plater på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Beliggenhet
Landlig beliggende eiendom ved Stenslivegen, ca 2,6 km fra sentrum.

Fra eiendommen man man flott utsikt og gode solforhold.

I sentrum finner man de fleste fasiliteter og servicetilbud som skole, butikker, bensinstasjon, kafè, treningssenter, legekontor mm. I tillegg har Ålen en relativt ny flerbrukshall med basseng, klatrevegg, håndballhall, restaurant/kafé og kultursal. Til Ålen skisenter er det ca. 3 km.

Adkomst
Fra Ålen: Følg fylkesvei 30, og ta avkjøring ved sentrum skiltet Stensli. Følg denne ca. 2,5 km, og ta avkjøring til høyre. Eiendommen ligger opp bakken og på venstre hånd.

Det vil bli godt skiltet av EiendomsMegler 1 ved annonsert visning.

Byggemåte
Enebolig oppført i to etasjer. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunnen. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu er med koblet glass.

Bygningsinformasjon er hentet fra vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 er utstedt ferdigattest den 30.10.1969

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Energimerking
Energikarakter D, oppvarmingskarater GUL. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fibernett fra Telenor.

Adgang til utleie
Eiendommen har kun en bruksenhet

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

Regulering
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel ID 109, vedtatt i 2021.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger reguleringsplaner for boligbebyggelse i nærhet av eiendommen. Konferer megler vedr. dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat vann fra Ålen vassverk og privat septikanlegg.
Det er privat vei fra fylkesvei som brøytes/ vedlikeholdes sammen med naboeiendom.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 301 503,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 206 013,-.

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.

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
Hege Elizabeth Holm

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3655
Dato: 24.12.1968
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at strøm til naboens garasjehus (på nedsiden av eiendommen) er påkoblet denne boligen.

Selger har røyket i boligen, og det kan derfor henge igjen noe lukt ved overtakelse.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (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.

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 14.01.2026 av Snorre Kolstad i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

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

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 14.01.2026
- Selgers egenerklæringsskjema datert 20.11.2025
- Bygningstegninger
- Ferdigattest datert 30.10.1969
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Tinglyste erklæringer: Skylddelingsforretning samt. skjøte vedr. adkomstvei
- Energiattest

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
Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler
Telefon: 957 79 820
Epost: malin.aadahl@em1.no

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



Her presenteres en flott familiebolig med skjermet og landlig beliggenhet i Ålen.



Boligen er opprinnelig oppført i 1969, med flere gode oppgraderinger i senere tid.





Stue og spisestue er på ca. 23 kvm.



Boligen har installert fibernett fra Telenor.



Husets vinduer er delvis skiftet ut, samt. at stue, spisestue, kjøkken og et soverom er etterisolert.



Fra stua er det også utgang til en solfylt og hyggelig terrasse.



Boligen inneholder et romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet inneholder innredning med integrert stekeovn og platetopp, samt. opplegg for oppvaskmaskin.



Rommet er på ca. 15 kvm.



I forbindelse med oppgradering av badet i 2023 ble også alle innvendige avløpsrør oppgradert.



Her er det også god plass til spisebord.



Kjøkkenet har ny kjøkkenvifte, samt. nyere hvitevarer.



Boligens bad ble oppgradert i 2023, og fremstår som delikat og innbydende.



Her er det innredning med servant, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv.



Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet er på ca. 11 kvm med nytt og etterisolert gulv.



Soverom 2.



Soverom 3.



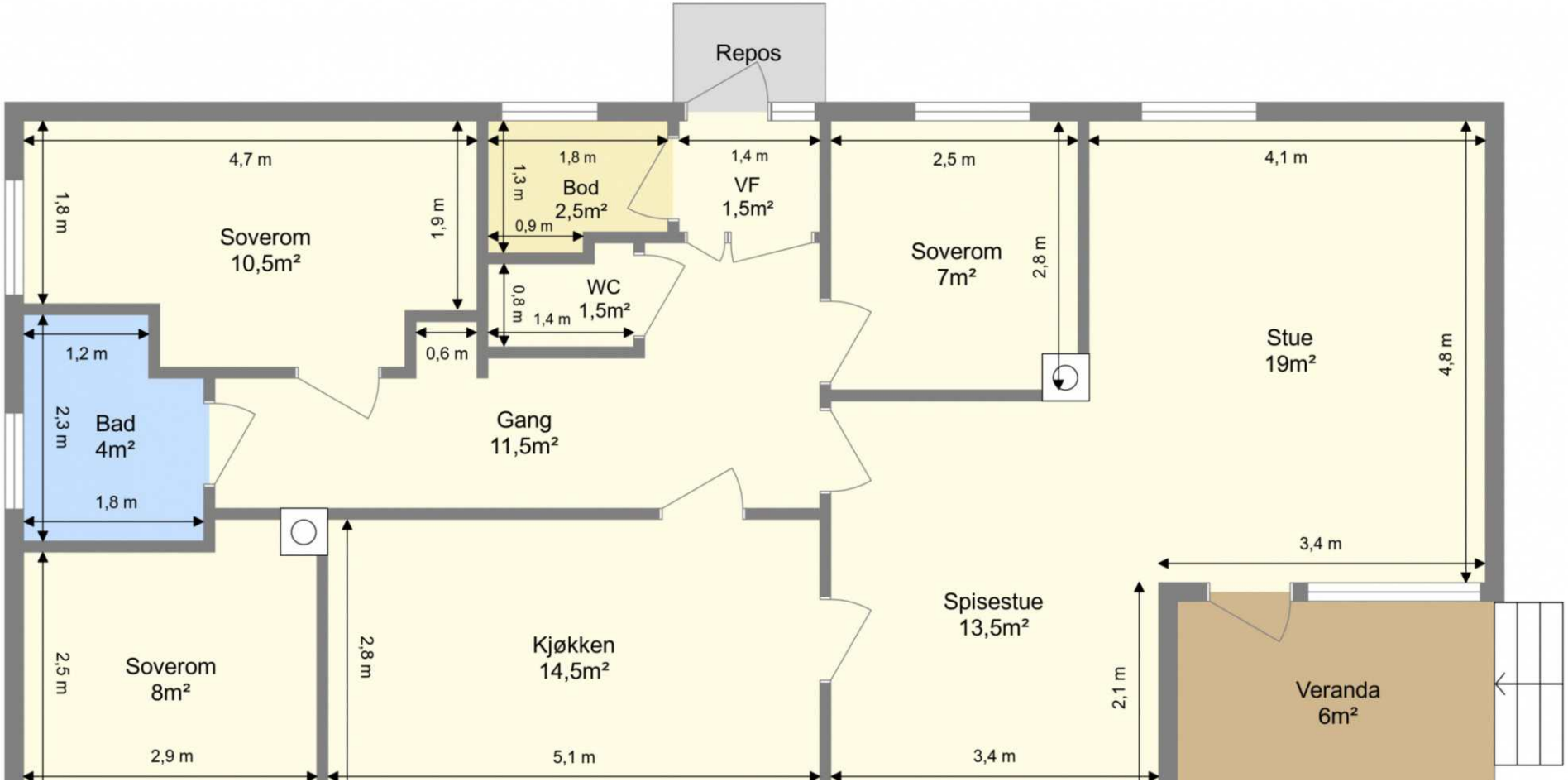
Boligen har en romslig entre med egen, praktisk bod. Det er også kaldloft for ekstra lagringsplass.



Det er også eget toalettrom, med wc og vask fra 2019.



Inngangsdør ble byttet i 2019. Velkommen inn!



Plantegning 1. etasje.



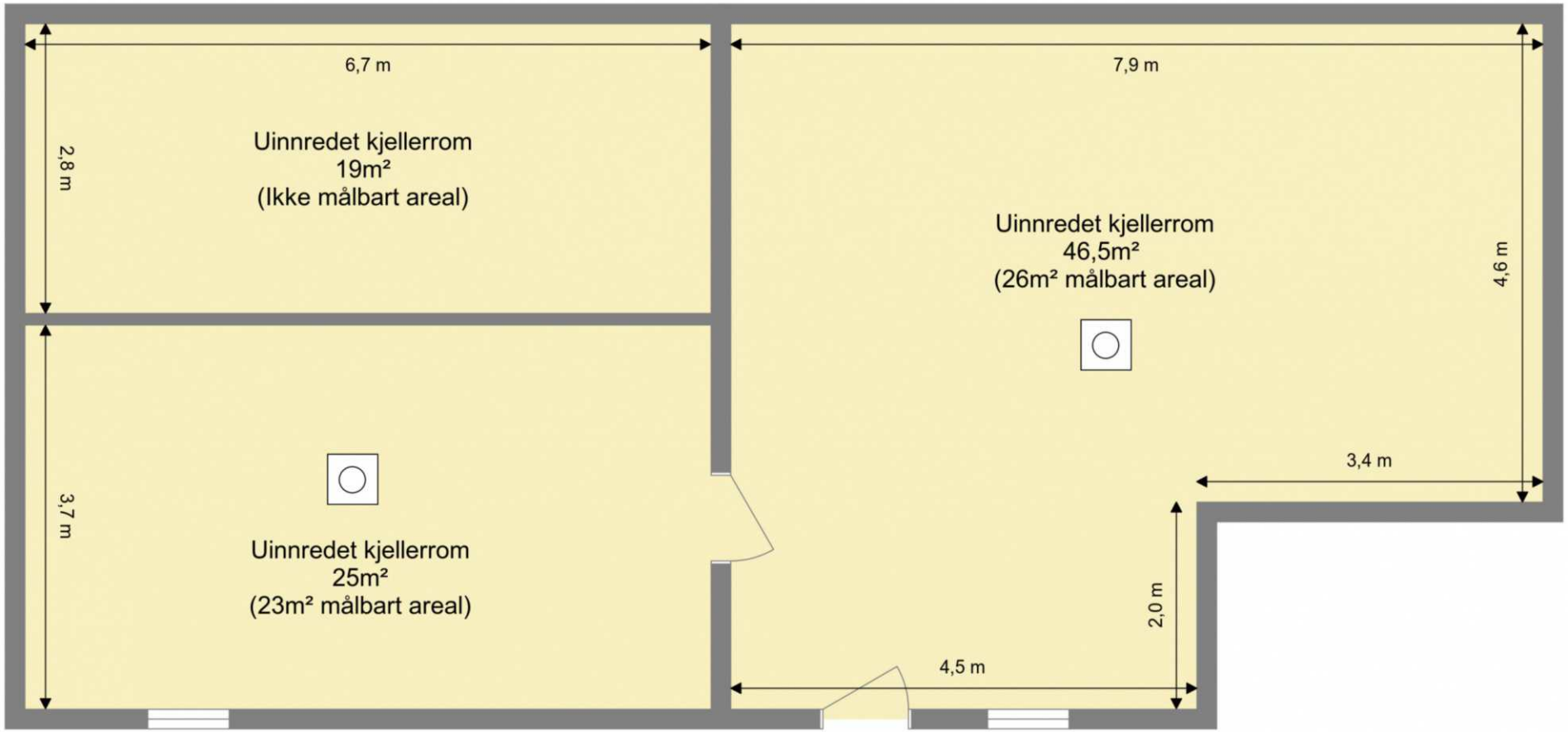
Fra stua er det utgang til en hyggelig terrasse med takoverbygg, og videre adkomst til hagen.



Her er det rikelig med lagringsplass, og mange forskjellige bruksmuligheter.



Kjelleren har adkomst utenfra, og er uinnredet.



Plantegning kjeller.



Boligen har parkering i gårdsplass.



Terrassen ble oppgradert med nye impregnerte materialer i 2017.



Eiendommen ligger landlig og skjermet ifra trafikk og forbipasserende.



Eiendommen har også et romslig uthus på ca. 24 kvm.



Uthuset er oppdelt i flere boder for lagring av ved og diverse.



Eiendommen er på ca. 971 kvm.



Eiendommen er flott opparbeidet med hage, plantekasser og diverse beplantning av busker og trær.



Oversikt.

Tilstandsrapport

Enebolig
Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
HOLTÅLEN kommune
gnr. 7, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 148 m²

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21615-1140 **Referansenummer:** HM8219

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad
Uavhengig Takstingeniør
sk@tft.no
480 33 863

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i to etasjer. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunnen. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Boligen fremstår i generelt grei stand med tanke på alder. Noe behov for tiltak/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Det henvises til rapporten for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

-Taktekkingen er av lakkerte stålplater med taksteinprofil av ukjent alder. Det er ukjent undertak. Taket er besiktiget fra taknivå.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Det er etablert stigetrinn av metall på taket. Taktekkingen er glatt og det er ikke montert snøfangere.
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.
-Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med mineralull over varme rom. 1 av gavlene har lufteventil. Adkomst til loftet er via luke med stige i ...
-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
-Bygningen har malt tredør til underetasjen, malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
-Det er en veranda med adkomst fra stue og terreng. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over betongfundament. Rekkverk er av malt tre.
-Det er etablert en trapp i impregnert trevirke som adkomst til verandaen.

INNVENDIG Gå til side

-Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
-Etasjeskiller er av trebjelkelag som er oppstøttet av bærepunkter av tre i underetasje. Underetasjen har støpt gulv på grunnen.
-Boligen har 2 mursteinpiper. Den ene pipa er ikke i bruk ved befaringsdatoen. Sotluker er plassert i underetasjen.
-Boligen har en uinnredet råkjeller. Gulv er av betong. Vegger har tresonittplater (isolasjon) utenpå grunnmur av betong. Rom er ventilert med veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
-Det er en eldre tretrapp i underetasjen som ikke er i bruk. Denne har tidligere ledet til 1. etasje.
-Innvendig i underetasje er det enkle tredører.
-I 1. etasje er det malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD
-Rommet ble helrenovert i 2023. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: www.boligmappa.no.
-Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.
-Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 på hele gulvet. Påviselig høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm. Det er god oppkant ved døren som ivaretar vannsikkerheten mot tilstøtende rom.
-Det er plastsluk. Gulv har synlig vinylbelegg og vegger har våtromsplater som tettesjikt/membran.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje med forheng og opplegg for vaskemaskin.
-Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.
-Det ble skiftet noen veggplater i januar 2026 etter at det var avdekt fuktskader i bunn av plater i dusjsonen. Utført som reklamasjonssak av Bergstaden Bygg, og det er blitt oversendt bildedokumentasjon av utbedringene. Hulltaking ble ikke foretatt ved befaringen, på grunn av disse skadene, og det anses nå ingen behov for tiltak eller nærmere undersøkelser etter utbedringen.

KJØKKEN Gå til side

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Det er plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Av integrert utstyr er det platetopp og stekeovn.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

-Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Taket har malte plater. Oppvarming med panelovn. Utstyrt med toalett og servant. Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

-Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran og åpen rørfordeling for rør i rør er plassert i uinnredet kjellerrom.
-Det er påvist innvendige rør av støpejern og plast. Staking kan utføres fra stakepunkt i underetasjen, samt i andre installasjoner med avløp.
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.
-Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i uinnredet kjellerrom.
-Boligen har delvis skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1. etasje.
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenemateriale i området. Mulig at byggegrunnen delvis er av fjell, da gulvet i underetasjen er varierer en del i høyden (som i at det ikke er sprengt ut). Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
-Eventuell drenering/fuktsikring vurderes fra byggeåret.
-Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt gulv på grunn i underetasjen. Innvendig grunnmur er innkledd med tresonittplater, slik at kontrollen er begrenset. Delevegger er av betong og murstein.
-Terrenget rundt boligen er med naturtomt og grus.
-Utvendig avløpsrør kan være av støpejern fra byggeår. Det er privat avløp til septiktank.
-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat vanntilknytning mot Ålen Vassverk.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

-Avvik i romløsning i underetasje: Inntegnet matbu og vaskerom foreligger ikke, og romløsningene avviker delvis fra byggetegning. Deler av etasjen fremstår som "ikke utgravd" på tegningen.

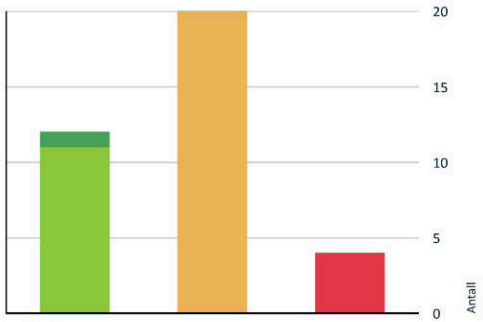
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

-Det foreligger ingen tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Undersiden av verandaen er innkledd. Kontroll er ikke foretatt av konstruksjoner/fundamenter som er skjult av dette.
-Innvendig grunnmur er innkledd med tresonittplater, slik at kontrollen er begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen er generelt i grei stand ut ifra alder. Noe behov for vedlikehold/tiltak på enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	-Skiftet isolerglass i stuevindu. Vinduet har en eldre karm.
2011	Modernisering	-Balkongdøren ble skiftet i ca. 2011.
2016	Modernisering	-Skiftet innerdører i 1. etasje. -Flesteparten av vinduene i 1. etasje ble skiftet mellom 2016-2021. -Kjøkkenet ble oppgradert.
2017	Modernisering	-Verandaen ble fornyet med nye impregnerte materialer og nytt rekkverk.
2018	Modernisering	-Ny varmtvannstank. Installert av Heksem Rør AS (firmaet finnes ikke lengre).
2019	Modernisering	-Skiftet hovedytterdør. -Helrenovert soverom ved kjøkkenet. Utført av Bergstaden Bygg AS. -Foretatt utbedring av trekk i pipe. -Skiftet klosett og etablert servant i toalettrom.
2020	Modernisering	-Skiftet utvendig vannledning med inntak, samt stoppekraner inne og ute. Utført av Ole P. Bakken AS for Ålen Vassverk.
2022	Modernisering	-Nytt gulv i soverommet på nordsiden av badet. Panelt deler av veggen ved skap.
2023	Modernisering	-Renovert badet. Utført i regi av Bergstaden Bygg AS. -Ny innmat i sikringsskapet og ny inntakskabel. Installasjon på bad. Utført av J. Tronsaune El-Installasjon AS / Tensio.
2025	Modernisering	-Nye stikk og lys i det minste soverommet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av lakkerte stålplater med taksteinprofil av ukjent alder. Det er ukjent undertak. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

-Det var registrert en liten skade i nedre del av taket som kommer av at et stigetrinn fra takstigen har løsnet av. Dette er blitt tettet av Bergstaden Bygg i etterkant av befaring.
-Det er registrert skjolder rundt begge piper fra inne på loftet. Ikke registrert aktive lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
-Ukjent alder på tekking, men det utelukkes ikke at den kan ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det kan være usikker tetthet/gjenværende restlevetid.
-Pipebeslag og enkelte andre takbeslag har avflassinger. Det er noe misfarging av beksot fra pipa på det ene pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Bemerk at slik tetting av taktekking ikke vil være permanent, og bør kontrolleres med jevne mellomrom.
-Foreta nærmere undersøkelser av beslagløsning rundt piper.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
-For å lukke avviket må pipebeslagene utbedres. Per i dag er det ikke registrert skader som følge av avflassing/misfargingen.



Avflassing og beksot i pipebeslag.



Utbedret hull i tekking (etter takstige)

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Det er etablert stigetrinn av metall på taket. Taktekkingen er glatt og det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

-Takvann ledes delvis ut på terreng som er flatt eller har dårlig fall ut.
-1 nedløpsrør mangler utkast.
-Taktekkingen er glatt, og det er ikke montert snøfangere.
-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
-Det mangler 1 stigetrinn.
-Noen renner har deformasjoner som kan komme av snøras.
-Renne til høyre for inngangspartiet har en lekkasje ca. midt på veggen, samt i overgangen mot nedløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

-Det anbefales å lage et system for bortledning av vann, eller eventuelt lede nedløpsvann godt bort fra bygget på annet vis.
-Manglende utkast bør etableres.
-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras. Det er usikkert om takkonstruksjonen er dimensjonert for ekstra snølast, slik at dette er undersøkelser som i så fall må gjennomføres på forhånd av eventuell montering.
-Det anbefales å montere nytt stigetrinn i bunn.
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.
-Det er behov for lokal utbedring av lekkasjer. Deformerte renner og nedløp må skiftes for å lukke avviket. Med tanke på generell slitasjegrad kan det vurderes å foreta mer omfattende utskiftinger.



Hull i renne.



Utettheter i overgang mellom renne og nedløp.



Frostspreng i nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

Årstall: 1969

Kilde: Andre opplysninger: Stue, spisestue, kjøkken og soverommet ved siden av kjøkkenet har innvendig tilleggsisolerte yttervegger. Tyder på å være ca. 5 cm tilleggsisolasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.
-Enkelte panelbord har sprekker, samt at enkelte bord har litt råte i bunn som er påvist ved stikkprøver med kniv.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport



Oversikt oppunder kledning.



Symptom på råte i bunn av kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med mineralull over varme rom. 1 av gavlene har lufteventil. Adkomst til loftet er via luke med stige i ...

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-1 av gavlene har lufteventil inn til loft, men det er ikke registrert annen lufting.
-Det er registrert skjolder ved begge piper. Ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringen, men det anbefales nærmere undersøkelser.
-Tegn på svelling rundt avtrekkskanal over toalettrom.
-Det er en del muselort og urin fra mus på loftet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

-Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket. Endret bruk av boligen kan medføre behov for bedre lufting.
-Foreta nærmere undersøkelser av beslagløsning rundt piper.
-Svelling ved avtrekkskanal er et tegn på kondensering. Utbedring av isolasjon på kanalen må påregnes.
-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
-Isolasjonslaget på loftet vurderes tynt. Etterisolering kan anbefales på generelt grunnlag.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Påvist noe skjolder. Akseptabelt fuktnivå i treverket.



Muselort/urin.

TG 3 Vinduer

Gjelder eldre vindu: Underetasjen og trapperom i 1. etasje har eldre malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 3:
-Vinduer i underetasje har en del slitasje innvendig. Ikke påvist omfattende råte i dag, men råten har begynt å utvikle seg. Skadene kan ha oppstått på grunn av fuktig luft i rommene og dårlige uttørkingsforhold.

TG 2:
-Noe karmslitasje og sprukkede kittfalser i vindu i trapperom i 1. etasjen.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

-Det bør foretas utskifting av de 2 vinduene i underetasjen som følge av slitasje og råte. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i utskifting av vinduer med lik størrelse, som har 2-lags isolerglass.
-Utbedring av karmer og kittfalser i vindu i trapperom i 1. etasje anbefales. Det bemerkes at vinduet er av en alder hvor det kan være hensiktsmessig med utskiftinger, sett fra et energiøkonomisk perspektiv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tydelig råteskade i vindu i underetasje.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2

Gjelder nyere vindu: I 1. etasje er det i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

-Glassene er datert 2000, 2011, 2016, 2017 og 2019. Vinduet som har glass fra 2000 er satt inn i eldre karm.
-Vinduene fremstår kun med normal slitasjegrad.

TG 2 Dører

Gjelder eldre dør: I underetasje er det en eldre malt tredør som inngangsdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

-Døren mangler tettelister.
-Det er noe slitasje i dørbladet utvendig, samt at det er påvist en skade i karm ved låskassen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

-Det anbefales å etablere tettelister i døren.
-For å lukke avviket må døren skiftes eller utbedres tilfredsstillende. Vedlikehold av dørbladet anbefales.



Skade ved låskasse.

TG 1 Dører - 2

Gjelder nyere dører: Hovedytterdøren i 1. etasje er en malt kompaktdør med 2-lags glass fra 2019. Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.

-Det registreres kun normal slitasjegrad ved ytterdørene i 1. etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda med adkomst fra stue og terreng. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over betongfundament. Rekkverk er av malt tre.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: -Verandaen ble fornyet med nye impregnerte materialer og nytt rekkverk i 2017. Kilde: eier.
-Fundamenteringen kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

-Rekkverket måles til ca. 96 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
-Det mangler innfesting i topp av rekkverket ut mot stolpen i ytterhjørnet.
-Det er noe avskalling av puss på toppen av fundamentet, men ingen større skader. Det er et stål i fundamentet som er litt rustet, men det registreres kun i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

-Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
-Rekkverket må festes tilfredsstillende mot stolpen.
-Det anbefales utbedring av avskalling i fundament, samt å eventuelt behandle stålet i fundamentet. Etablering av beslag for å beskytte mot nedbørsvann kan være hensiktsmessig.
-Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er innkledd, slik at undersiden av konstruksjonen ikke er kontrollert.



Rekkvershøyde < 100 cm.



Ingen innfesting i topp av rekkverk mot stolpe.



Avskalling i fundament, og litt rust i stål.

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke som adkomst til verandaen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

-Dagens forskrift setter krav til rekkverk når det er mer enn 50 cm ned til terreng fra trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

-Forskriftsmessig rekkverk og håndløpere må monteres på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Kjente oppgraderinger:
-2019: Helrenovert soverommet ved kjøkkenet.
-2022: Nytt gulv i soverommet på nordsiden av badet.

-Overflater i toalettrom og bad vurderes i egne punkt.
-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av overflater i underetasjen. Etasjen er uinnredet.
-I hovedsak er det normal slitasjegrad på overflater. Kan være noe behov for normalt vedlikehold i enkelte rom, men ikke noe som er umiddelbart.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag som er oppstøttet av bærepunkter av tre i underetasje. Underetasjen har støpt gulv på grunnen.

-Det ble målt med laser i stue og de 2 soverommene nærmest badet, og det er påvist måleavvik opp mot standarden NS 3600.
-Gulv i underetasjen er ikke vurdert med tanke på skjevheter. Etasjen er en råkjeller og har begrenset bruksområde.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

TG 3:
-Bærepunkter av tre i underetasjen står i direkte kontakt med med betong og er påvist å trekke noe grunnfukt. Enkelte av bæringene har utviklet råte, men i dag vurderes ikke bæringene betydelig svekket.

TG 2:
-Enkelte bærepunkt i underetasje vurderes provisoriske.
-Ved måling i stue ble det påvist total høydeforskjell på ca. 26 mm. Måling i 2 av soverommene viser totale høydeforskjeller på ca. 20 mm i begge rom. I enkelte rom er det merkbare skjevheter. Ikke unormalt å påvise slike avvik i eldre boliger, og det er ingen tegn på svikt.

Konsekvens/tiltak

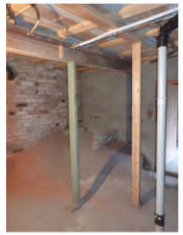
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Det må foretas utskifting av råteskadde bærepunkt. Generelt bør det foretas tiltak som sikrer at disse ikke står i direkte kontakt med betong.
Kostnadsestimatet forutsetter at lokale tiltak kan utføres. Det kan ikke påløpe ekstrakostnader etter nærmere undersøkelser.
-Det kan ikke utelukkes skjulte skader i bærepunkt som er nedstøpt.
-Det må foretas tiltak som sikrer mer permanente løsninger der hvor stolpene virker å være tilfeldig plassert.
-Skjevhetene i etasjeskilleren vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Påbegynt råte i bærepunkt.



Provisoriske (tilfeldige) bærepunkt.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinpiper. Den ene pipa er ikke i bruk ved befaringsdatoen. Sotluker er plassert i underetasjen.

Årstall: 1969

Kilde: Andre opplysninger: Det ble utført noen tiltak i 2019. Kilde: eier:
-Det ble fjernet en vedovn i underetasjen.
-Pipe i stue skal ha vært frest opp etter at det var en del beksot i pipa.
-Flyttet ovnsrør til vedovn i stue.
-Etablert ekstra veggventil i stue for bedre trekk i ovn.
-Ny sotluke på 1 pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

-Pipa som ikke er i bruk er innkledd på 2 sider. Samme pipe har kort avstand til brennbart materiale (bærepunkt til etasjeskiller på begge sider), samt at luka ikke sitter tett inntil pipa.
-Det er noe beksot på pipebeslaget over stua. Dårlig trekk kan føre til oppbygging av beksot. Pipa er blitt frest opp, og trekkproblemer er utbedret ifølge eier. Tiltak er derfor ikke nødvendig.
-Alder på piper tilsier at rehabilitering av pipeløpet kan være nødvendig. Dette er erfaringsmessig påvist i piper som er eldre enn 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Om pipa som i dag ikke er i bruk, skal tas i bruk igjen, vil det være behov for tiltak: -Det er i dag krav til 4 synlige sider på mursteinspiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. Det må foretas tiltak ved sotluke som sikrer minimum 30 cm avstand til brennbart materiale, samt at det må tettes tilstrekkelig rundt luka.
-Ifølge eier er det anbefaling fra feier om å øke høyden på pipe over stue med minimum 16 cm.
-Det kan være hensiktsmessig med piperehabiliteringer på grunn av alder. Dette er kun en anbefaling, og ikke nødvendigvis et behov.
-Opplyst om sprekk i plate i vedovn. Anbefales skiftet. Ingen funksjonsfeil.



Pipe som ikke er i bruk: Avstand til brennbart materiale < 30 cm.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

Boligen har en uinnredet råkjeller. Gulv er av betong. Vegger har tresonittplater (isolasjon) utenpå grunnmur av betong. Rom er ventilert med veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist andre avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

-Det er saltutslag på deler av gulvet i etasjen. Det er noe forhøyede verdier hvor det er påvist saltutslag. Her kan det mangle fuktsperre. Det er ikke er registrert vesentlig fukt i hele etasjen. Usikkert om deler av gulvet kan være etablert med fuktsperre. Ved vanninntaket er det vått i grunnen rundt stoppekran, men ikke noe fritt vann ellers i etasjen. Det er ikke uvanlig med grunnfukt i boliger fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser på undersiden.
-Ved fuktmåling i treverk i etasjeskiller er det påvist et fuktnivå hvor det kan utvikle seg mugg, men det er ikke påvist hverken mugg eller andre skader i etasjeskilleren.
-Etasjen har ventiler, men luftgjennomstrømningen vurderes liten eller begrenset.
-1 ventil mangler ventilrist utvendig. Dette kan føre til at mus eller andre skadedyr kommer seg inn. Ikke påvist museaktivitet i etasjen ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Slik underetasjen fremstår i dag, er det ikke anbefalt med innredning av rom.
-Underetasjen fungerer greit som en råkjeller, forutsatt at ventileringen utbedres for å øke luftgjennomstrømningen gjennom etasjen. Det kan være nødvendig å etablere ventiler i skilleveggene innvendig.
-Det må etableres ventilrist utvendig hvor dette mangler.



Noe grunnfukt.



Vått i grunnen ved vanninntaket.



Fuktnivå med risiko for muggutvikling i etasjeskiller.

TG 2 Innvendige trapper

Det er en eldre tretrapp i underetasjen, med luke i gulv i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper i arealer som ikke er måleverdig. Det gjøres likevel oppmerksom på enkelte avvik om det igjen åpnes mot 1. etasjen: Det er stor avstand mellom trappetrinn. Det mangler rekkverk og håndløpere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør etableres rekkverk og håndløper på begge sider, samt forminskes avstand mellom trinn slik at åpninger ikke overstiger 10 cm.



Oversiktsbilde.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig i underetasje er det enkle tredører.

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

-1 kjellerdør tar i karm.
-Dørene bærer preg av å ha vært påkjent av høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Dør som tar i karm anbefales justert.
-Luftgjennomstrømningen i etasjen bør utbedres. Se "Rom under terreng" for videre omtale.

TG 1 Innvendige dører - 2

I 1. etasje er det malte fyllingsdører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: -Innerdører i 1. etasje skal ha blitt skiftet i 2016. Kilde: eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

-Rommet ble helrenovert i 2023 av Bergstaden Bygg AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: www.boligmappa.no.
-Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.
-Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 på hele gulvet. Påviselig høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm. Det er god oppkant ved døren som ivaretar vannsikkerheten mot tilstøtende rom.
-Det er plastsluk. Gulv har synlig vinylbelegg og vegger har våtromsplater som tettesjikt/membran.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje med forheng og opplegg for vaskemaskin.
-Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.
-Det ble skiftet noen veggplater i januar 2026 etter at det var avdekt fuktskader i bunn av plater i dusjsonen. Utført som reklamasjonssak av Bergstaden Bygg, og det er blitt oversendt bildedokumentasjon av utbedringene. Hulltaking ble ikke foretatt ved befaringen, på grunn av disse skadene, og det anses nå ingen behov for tiltak eller nærmere undersøkelser etter utbedringen.

-Renoveringen ble utført av Bergstaden Bygg AS, Bergstaden VVS AS og J. Tronsaune El-Installasjon AS.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: -Fremlagt dokumentasjon av Bergstaden Bygg AS.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: -Boligmappa.

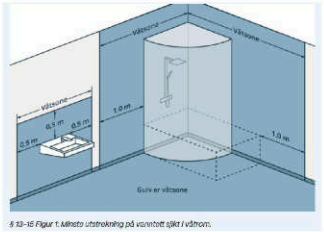
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Vindu er plassert i våtsonen og er ikke beskyttet mot bruksvann fra dusjing, annet enn med forheng. Det er ingen skader som følge av løsningen.
-Preakseptert ytelse i TEK 17 § 13-15 pkt. 4: "Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-For å lukke avviket må det tas i bruk lukket løsning med fastmonterte dører eller lukket dusjkabinett. En risikerer oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid om tiltaket ikke utføres. Jevnlig påføring av olje-/våtromsmaling og god tetting rundt karmer/listverk med dagens løsning kan være et annet aktuelt tiltak, men det vil fremdeles være en risiko for at bruksvann fra dusjing kan trenge inn i konstruksjonen.





§ 13-15 Figur 1. Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Oversiktsbilde, våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 på hele gulvet. Påviselig høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm. Det er god oppkant ved døren som ivaretar vannsikkerheten mot tilstøtende rom.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: -Boligmappa.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv har synlig vinylbelegg og vegger har våtromsplater som tettesjikt/membran.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: -Boligmappa.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje med forheng og opplegg for vaskemaskin.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: -Servantskapet er fra 2019. Resterende utstyr er fra 2023. Kilde: eier/Boligmappa.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: -Boligmappa.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble skiftet noen veggplater i januar 2026 etter at det var avdekt fuktskader i bunn av plater i dusjsonen. Utført som reklamasjonssak av Bergstaden Bygg, og det er blitt oversendt bildedokumentasjon av utbedringene. Hulltaking ble ikke foretatt ved befaringen, på grunn av disse skadene, og det anses nå ingen behov for tiltak eller nærmere undersøkelser etter utbedringen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Det er plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Av integrert utstyr er det platetopp og stekeovn.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Taket har malte plater. Oppvarming med panelovn. Utstyrt med toalett og servant. Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.

-Det ble skiftet klosett og etablert servant i 2019. Kilde: eier.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

-Rommet har kun naturlig avtrekk.
-Ved avtrekksventil i tak er det svelling som tegn på fuktskade.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
-Svelling ved avtrekkskanal er et tegn på kondensering. Utbedring av isolasjon på kanalen og utbedring av takplaten må påregnes for å lukke avviket.



Svelling ved avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran og åpen rørfordeling for rør i rør er plassert i uinnredet kjellerrom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: -Ifølge eier skal alle vannrør innvendig være skiftet i 2016 og 2023. Dette er henholdsvis i kjøkken og toalettrom (2016) og badet (2023).
-Stoppekran ble skiftet i 2020. Kilde: eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tilstandsrapport

-Eventuelt lekkasjevann fra rørstokk til rør i rør vil ikke ledes til avløp. Rommet har ikke sluk.
-Vannrørene er isolerte i kjeller, men isolasjonen er sprukket opp/løsnet enkelte steder. Deler av anlegget som ikke er isolert kan ha behov for isolering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Tilstrekkelig lekkasjesikring for rørstokk bør etableres. Eventuelt lekkasjevann kan medføre økt fuktnivå i rommet.
-Utbedring og eventuell etablering av isolasjon på vannrør må påregnes.
-Noe usikkert om hele røranlegget innvendig er fra 2016 og 2023. Nærmere undersøkelser av vannrørene i boligen anbefales med hjelp av en rørlegger.



Sprukket isolasjon.

TG 2 Avløpsrør

Det er påvist innvendige rør av støpejern og plast. Staking kan utføres fra stakepunkt i underetasjen, samt i andre installasjoner med avløp.

-Støpejernsanlegget i underetasjen kan være fra byggeåret.
-I 1. etasje er det synlige rør av plast fra 2016 og 2023 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Det er ikke kjent lufteanordning for kloakken.
-Anlegg av støpejern har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre rør har usikker restlevetid og det er økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. I dag er det krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Eventuelt må annen godkjent løsning påvises.
-Det kan være hensiktsmessig med utskifting av eldre røranlegg i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

-Det registreres ingen unormale forhold. Underetasjen har ingen rom for varig opphold, og tas ikke hensyn til i dette punktet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i uinnredet kjellerrom.

Årstall: 2018

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt dokumentasjon av Heksem Rør (firmaet finnes ikke lengre).

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-For varmtvannstanker montert etter 2014 med en effekt på 1500 watt eller mer, er det krav om fast tilkobling til det elektriske anlegget, og ikke lenger lov å bruke stikkontakt. Dette skyldes brannfare forbundet med varmgang i støpsler og stikkontakter ved høy belastning.

TG 2 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.

Boligen har delvis skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969 -Det tas utgangspunkt i byggeåret. Annen informasjon om opprinnelig installasjon er ikke tilgjengelig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.
   -Ifølge eier ble det foretatt noe arbeider i stue og kjøkken i 2016. Ukjent omfang, og det foreligger ikke dokumentasjon.
   -Det foreligger en samsvarserklæring på utbedring av rapport etter tilsyn. Ukjent hva som ble utført.
   -Ny installasjon i 1 soverom i 2019 (renovert rom).
   -Ny installasjon i bad i 2023. Ny innmat i sikringsskapet og ny inntakskabel.
   -Nye stikk og lys i tak i det minste soverommet i 2025.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   -Deler av utførte arbeider mangler samsvarserklæring. Dette gjelder arbeider utført i regi av tidligere eier(e).
   -Dokumentasjon på utførte arbeider i nåværende eierskap ligger elektronisk via Boligmappa/Elinn (sistnevnte nås via QR-kode i sikringsskapet).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -Det elektriske anlegget er delvis av eldre dato og mangler delvis dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

-Anlegg utført i regi av tidligere eiere mangler dokumentasjon.
-Deler av anlegget er av eldre dato.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja -Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei -Røykvarslere fremstår uten synlige skader og er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Når må brannslukningsapparat byttes?

Pulverapparater skal kontrolleres av fagpersoner hvert femte år og service hvert tiende år. Skumapparater skal kontrolleres og på service hos fagpersoner hvert femte år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Stenslivegen 243 , 7380 ÅLEN
Gnr 7 - Bnr 5
5026 HOLTÅLEN

Tilstandsrapport

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenemateriale i området. Mulig at byggegrunnen delvis er av fjell, da gulvet i underetasjen er varierer en del i høyden (som i at det ikke er sprengt ut). Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell drenering/fuktsikring vurderes fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Eventuell fuktsikring er ikke synlig over bakkenivå, og det kan ikke konstateres at det foreligger. Med bakgrunn i alder utelukkes det ikke at dette ikke er etablert, eller at det er fuktsikring av gudrong (asfaltbelegg) som var vanlig ved byggeåret. Det er heller ikke kjent om dreneringsrør under bakken er etablert.
-Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker.
-Det er ikke påvist noen svikt eller vesentlig fukt gjennom grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt gulv på grunn i underetasjen. Innvendig grunnmur er innkledd med tresonittplater, slik at kontrollen er begrenset. Delevegger er av betong og murstein.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

-Det er sprekkdannelse over dør i delevegg innvendig. Veggen er i hovedsak ikke en bærevegg, men sprekken bør observeres over tid.
-Utvendig er det noen mindre sprekker i grunnmur av vertikal og skrå art. Indikerer at det kan ha vært setninger i tiden etter oppføring. Det er ikke registrert noen større sprekker eller andre skader som indikerer konstruksjonsmessig fare.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

-Observasjoner av riss og sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkene for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.
-Vanskelig å påvise eventuelle skader/bevegelser i upusset teglvegg. Bør vurderes pusset for å påvise om veggene er stabile.


Riss i utvendig grunnmur.


Sprekk over dør i underetasje.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er med naturtomt og grus.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er påvist at terrenget på oversiden av boligen er flatt eller har dårlig fall ut fra grunnmuren. -Flatt eller dårlig fall på terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør kan være av støpejern fra byggeår. Det er privat avløp til septiktank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat vanntilknytning mot Ålen Vassverk.

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

-Utvendig avløpsledning har nådd en alder med usikker restlevetid og økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det kan være hensiktsmessig å kontakte en rørlegger for nærmere undersøkelser og eventuelle behov for tiltak.

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

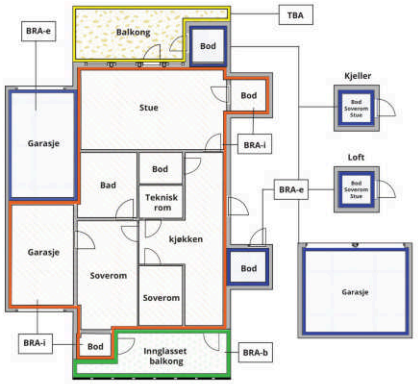
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99			99	6
U. Etasje	49			49	
SUM	**148**				**6**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, spisestue, trapperom		
U. Etasje		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3 (kun alh)	

Kommentar

-Underetasjen er tilknyttet 1. etasjen via trapp med luke i trapperom.
-Deler av arealet i underetasjen er ikke målbart på grunn av at forhøyinger i gulvet gjør at høyden mellom gulv og tak delvis er under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

-Det opplyses om at det disponeres garasjeplass, men bygget eies av naboen. Strømmåleren i rommet er tilknyttet boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Avvik i romløsning i underetasje: Inntegnet matbu og vaskerom foreligger ikke, og romløsningene avviker delvis fra byggetegning. Deler av etasjen fremstår som "ikke utgravd" på tegningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Renovert bad i regi av Bergstaden Bygg. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Det bemerkes at takhøyden i underetasjen er under 2,0 meter, samt at deler av etasjen er under målbar høyde med tanke på BRA (1,9 meter).

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: -Det foreligger ingen tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	49
Uthus	0	24

Kommentar

Enebolig — S-rom:
-U. etasje: 3 uinnredede rom.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Hege Elizabeth Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5026 HOLTÅLEN	7	5		0	971 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stenslivegen 243

Hjemmelshaver
Holm Hege Elizabeth

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov. Det mangler også glass i 1 vindu.

Beskrivelse
Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu er med koblet glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Internt skjema oversendt kunden for utfylling			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring etter utbedring av kontroll			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
Elinn (fra QR-kode i sikringsskapet)			Gjennomgått		Nei
Diverse papirdokumentasjon ifbm. oppussinger/renoveringer 2018-2023			Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.11.2025	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja
Energirapport	06.11.2025	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja
Standardbeskrivelse		Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	16.01.2026	-Revidert diverse etter kommentarer fra eier.
3	16.01.2026	
4	16.01.2026	
5	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Stenslivegen 243, 7380 ÅLEN	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184327163**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **148 m²**	Oppvarmet bruksareal **148 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
227.80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
299.09 kWh/m²	**46930 kWh**

Stenslivegen 243, 7380 ÅLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: 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 23: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 24: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

STANDARDBESKRIVELSE

Byggemåte

Enebolig

Enebolig oppført i to etasjer. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunnen. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu er med koblet glass.

Innhold

Enebolig

BRA-i:

1. etasje: Vindfang, gang, toalett, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, spisestue, bod.

U. etasje: 3 boder.

Uthus

BRA-e:

1. etasje: 3 boder.

Standard

Enebolig

U. etasje

Bod 1: Støpt gulv. Tresonittplater og betong på vegger. Stubbloft i himling. Bereder.

Bod 2: Støpt gulv. Tresonittplater, betong, og teglstein på vegger. Stubbloft i himling.

Bod 3: Støpt gulv. Tresonittplater og teglstein på vegger. Stubbloft i himling. Stoppekran.

1. etasje

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Gang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Sikringsskap.

Toalett: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og behandlet panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, servant i innredning og mekanisk avtrekk.

Stue: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv, og malte plater på vegger. Laminatplater på vegg over benk. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn og platetopp. Plass til kjøleskap.

Spisestue: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Bod: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Uthus

1. etasje

Bod 1: Tregulv og ellers uinnredet.

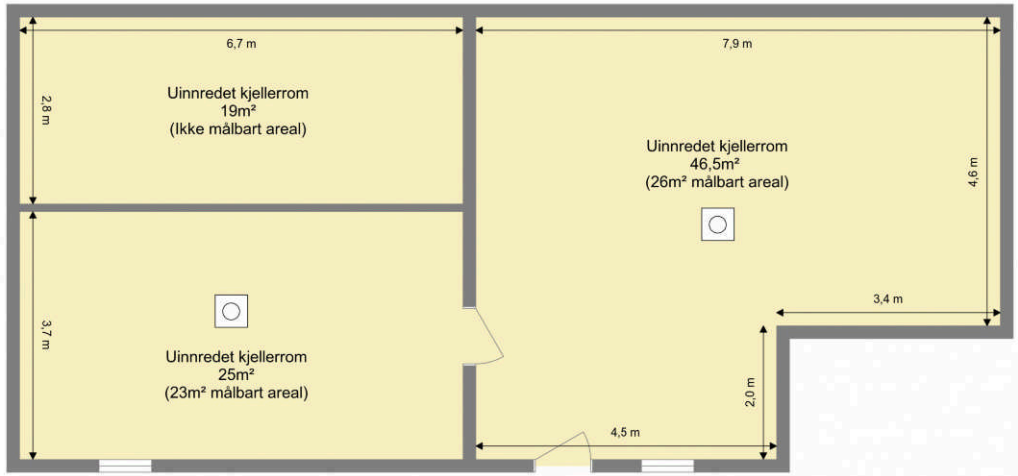
Bod 2: Plater på gulv og plater på vegger. Plater i himling.

Bod 3: Malte plater på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

7380 Ålen - Stenslivegen 243

U. Etasje



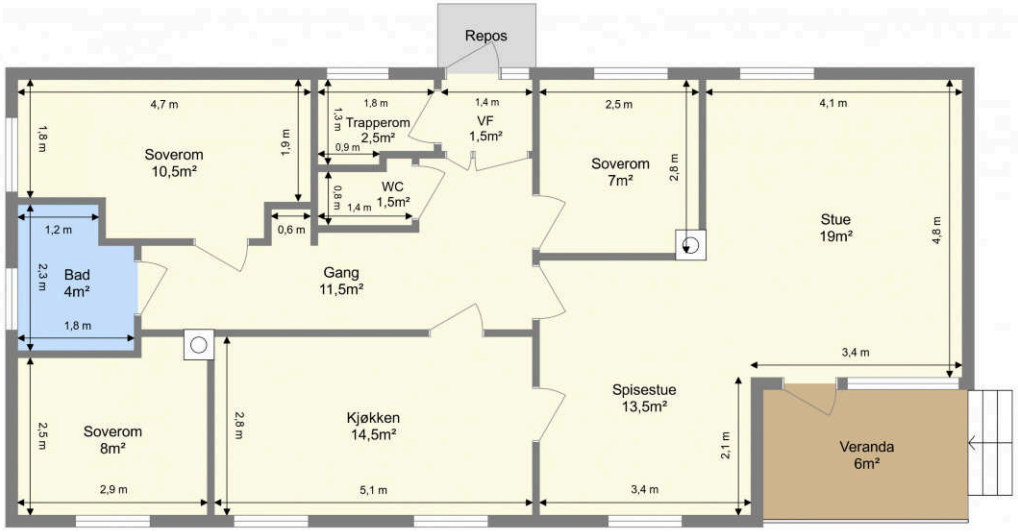
Deler av arealet er ikke målbart på grunn av at forhøyinger i gulvet gjør at høyden mellom gulv og tak delvis er under 190 cm. Rommenes gulvareal vises på tegningen. Må ikke forveksles med totalt målbart areal i tilstandsrapporten.

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

TAKST-FORUM TRØNDELAG

7380 Ålen - Stenslivegen 243

1. Etasje



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

bankID SIGNERT 20.11.2025
Holm, Hege Elizabeth

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

Hege Elizabeth Holm

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stenslivegen 243
7380 Ålen

5026-7/5/0/0

Fremtind

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?:** 2023
   Firmanavn: Bergstaden Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt Baderom, Nytt innvendig Vann og Avløpsrør

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

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

Alt 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?: 2019
Firmanavn: Bergstaden Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsvindu og vindu på det Grå-panelte soverommet. Ny inngangsdør m /sidevindu (+ skiftet panel innvendig overbygg)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Avsluttet enkeltmannsforetak, Tømrer.
   Beskrivelse av arbeidet: Vindu tapetsert soverom mot tunet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Vindu Panelt (største) soverom mot nord /vest.

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?
• **Ja**

Vann på tomten under uværet Hans, fuktig luft i kjelleren, men ikke vann. TRYG forsikring på befaring og anbefalte lufting som eneste nødvendige tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Kjelleren oppleves litt rå, men fungerer greit med årlig utlufting om våren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Ja**

Fant spor etter mus på loftet da jeg flyttet inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Rør fra kjøkken og bad gikk IKKE til septiktanken og ga tilbakeslag i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Bergstaden Bygg/VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye innvendige avløpsrør som nå går til septiktank.

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?:** 2023
   Firmanavn: Bergstaden bygg/VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye innvendig avløpsrør og delvis nye vannrør
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Bergstaden VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt wc og innstalasjon av vask på toalettrom
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Heksem rør
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannstank

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Dårlig trekk som førte til at det røk inn. funksjonsfeil.

Plate bak inni vedovn har en sprekk, det gir ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bergstaden Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn og ny feieluke i kjeller. Flyttet stålrør fra bak til topp på vedovn i stue. Innstallert ekstra ventil i stua. Feievesenet freste pipa og gikk igjennom med kamera. Det hadde vært dårlig tilsyn tidligere år(forrige eier) Feier anbefalte da å heve pipa ca.16cm. (Ikke gjort)

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Bergstaden Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet over

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?: 2023

Firmanavn: Tronsaune

Beskrivelse av arbeidet: Det som er gjort fom. 2018 er beskrevet av Takstmann, tidligere eier har også byttet ut på stue og kjøkken. Alt i boligdel er skiftet siden byggeår.

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?

• **Ja**

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

• **Ja**

Uthuset trenger oppgradering av tak og vindskibord, og nye vinduer. Generell aldersslitasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Delt vedlikeholdsplikt er avtalt med eier av tilkjørselsvei, dette gjelder ikke evt. naturskade. Nå er det jeg
som også står for brøytingen, da veieier er i fritidsboligen sin svært sjelden. Takrenne til
høyre for inngangsparti har hull og trenger å byttes ut. Toalettrom
har hatt kondens v/ventil og jeg er anbefalt å isolere og "kasse inn" ventilasjonsrør.

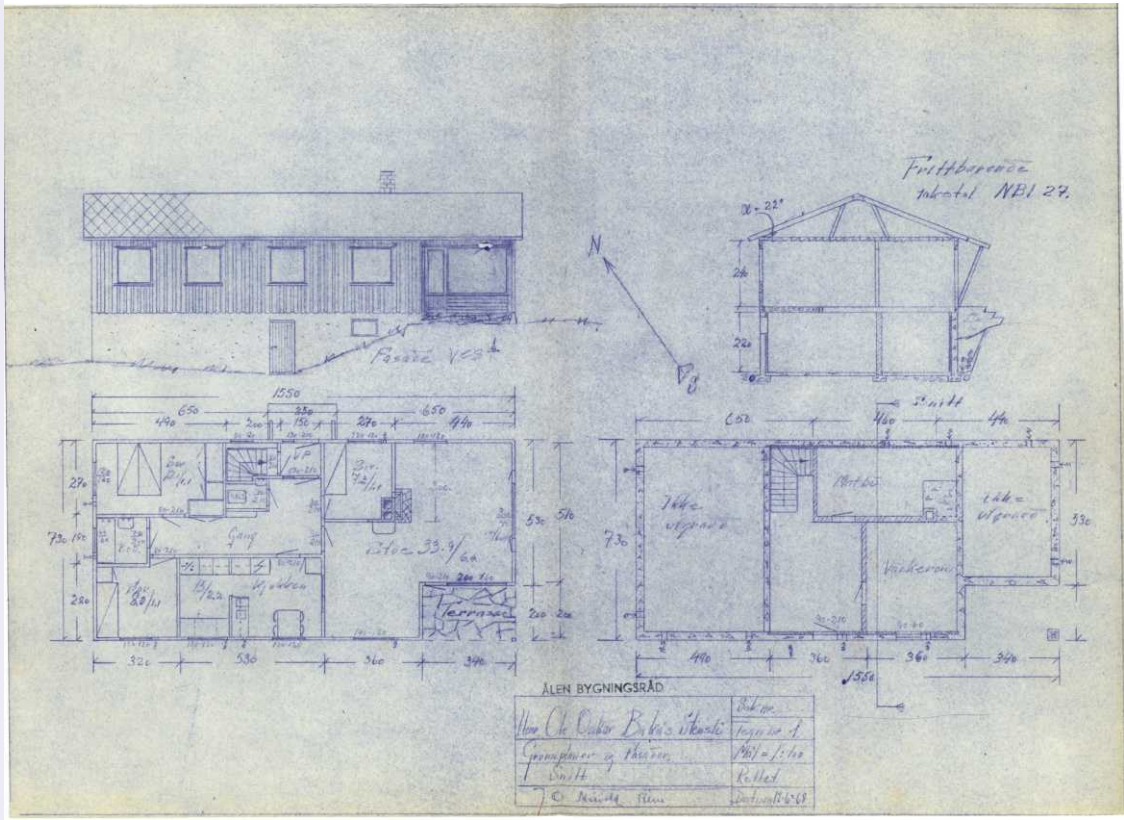
Bolig selges med boligselgerforsikring

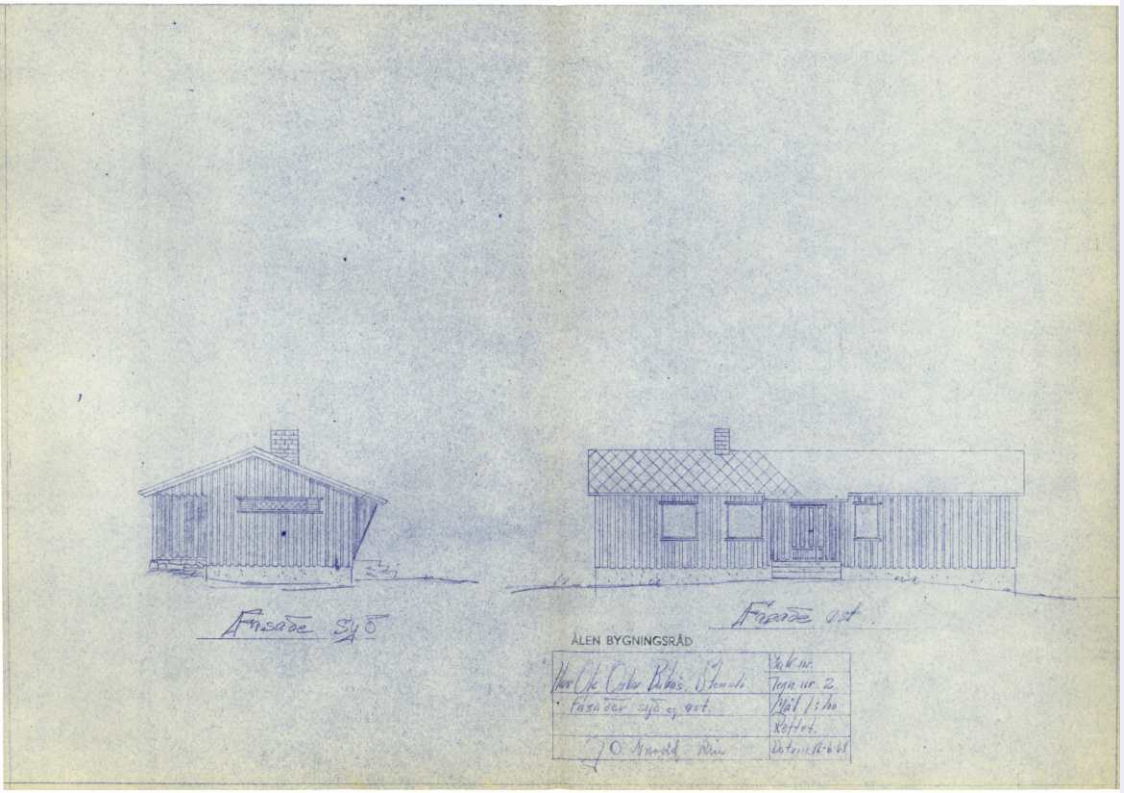
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.





FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Ole Oskar Bakås,
Stensli.

Journalnr.
503 129
Dato, avsluttende synsforr.
30.okt. 1969

Arbeidssted	Solbakken
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Ole Oskar Bakås
Byggemelder	
Ansvarshavende	Peder Løberg, Stensli

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ålenn den 30. okt. 1969

ÅLEN BYGNINGSRÅD

Inge Moan
sekr.

Nr. 2253 Enerett: Sam. Stenersen I. Oslo 9-66.

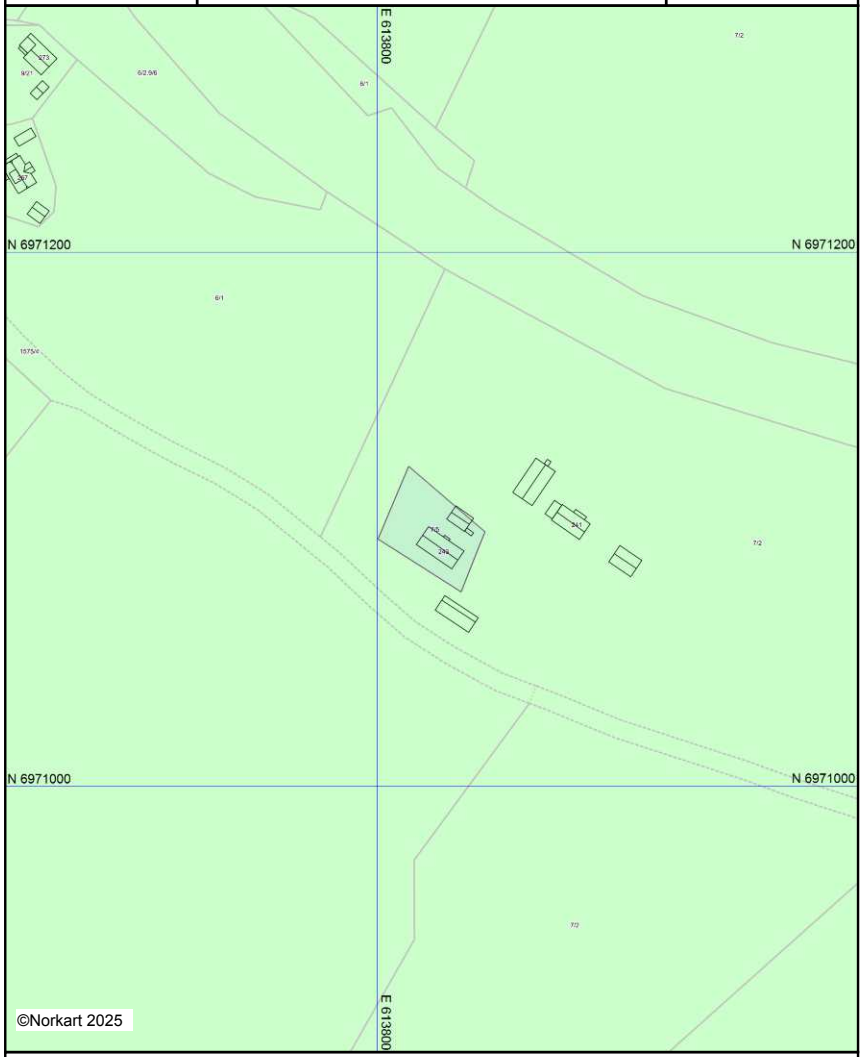
Holtålen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/5
Adresse: Stenslivegen 243
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål

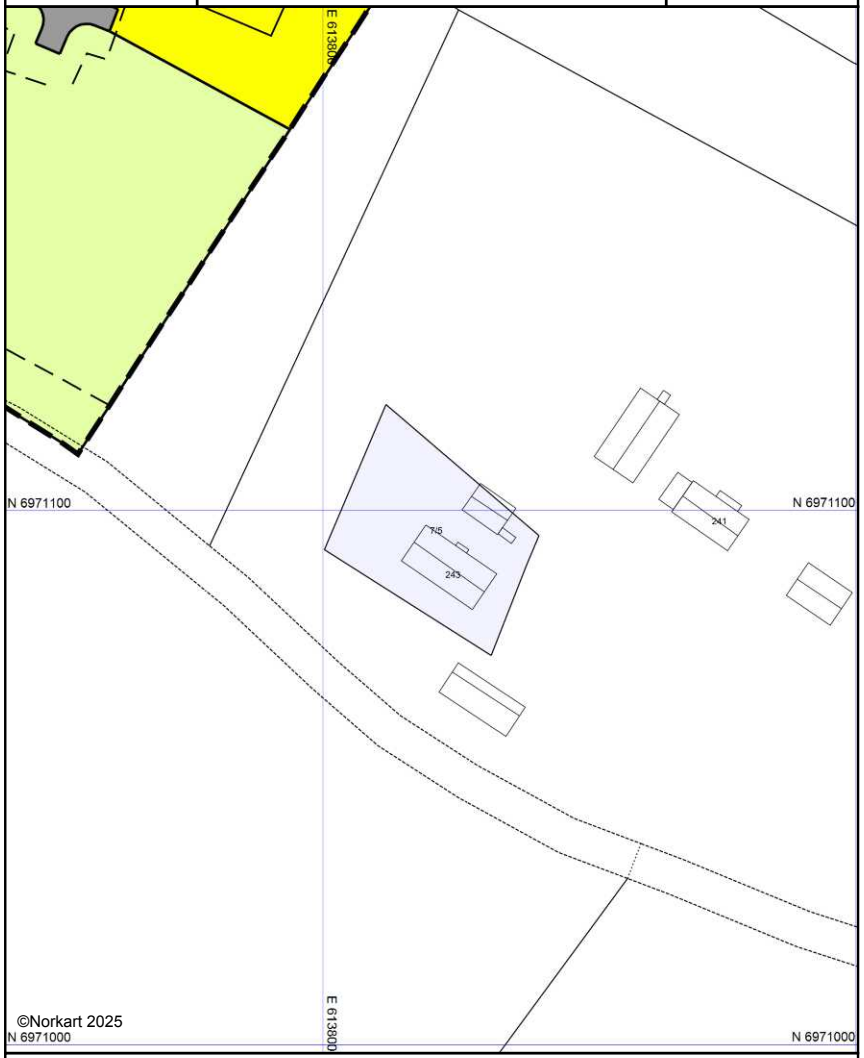
Holtålen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/5
Adresse: Stenslivegen 243
Utskriftsdato: 06.11.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse

DAGBOK NR. 3654 1968. 24/12
GAULDAL SORENSKRIVERKONTOR

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

Skylddelingsforretning

Mars dag, den 4-11- 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Gyrandi g.-nr. 7 br.-nr. 3 av skyld mark 0,08 i Ålen herred. Forretningen er forlangt av Peder Olafsen Hensli

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 Olafsen Hensli
og kjøperen Ole Oskar Bakås

Mennene valte til formann Peder Moan

Over de n 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 0,972 dekar. I alt 0,972 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Utgangspunkt er en nedsatt mærkestein 11 m. fra øvre kant av Hensliveien, går i nordøstlig retning 27 m. til en nedsatt stein, dreier i vinkel og går i sydøstlig retning 36 m. til en nedsatt stein, dreier i vinkel og går i sydvestlig

[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).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3654/65
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 09:51

rettning 27 m. til en nedsatt stein, dreier i vinkel og går i nordvestlig rettning 36 m. 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? Nei

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 *n* fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,07

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 28 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 31 dekar.

I alt 59 dekar.

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) ~~Tottbakken~~ Skogtun

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

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 Alen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Moan Peder B. Vallan Bjarne Engesvold

[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:

.....

.....

.....

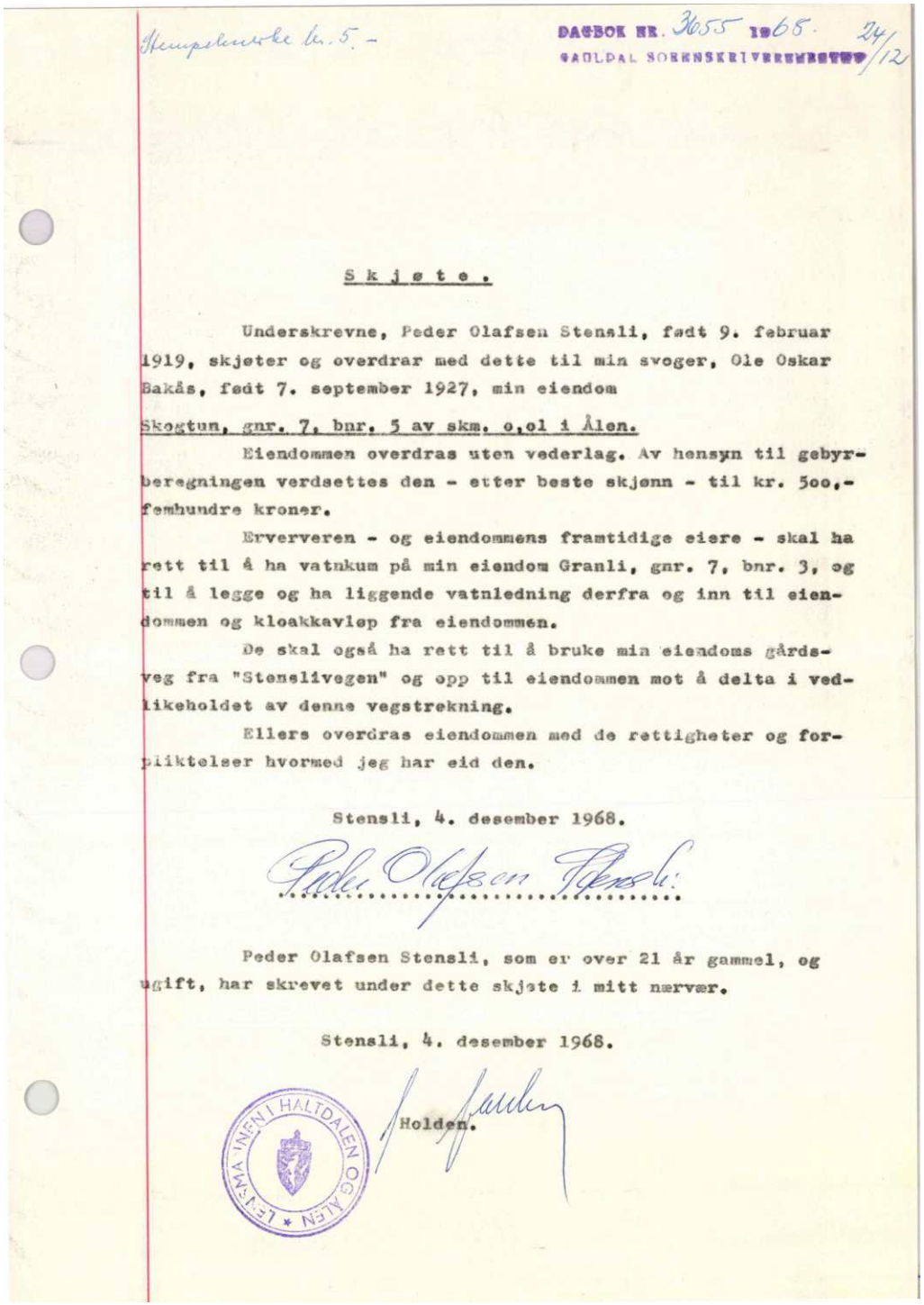
.....

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

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått b.nr. 7 b.nr. 5



Hempelhevke kr. 5.-

DAGBOK NR. 3655 1968. 24/12

SAULDAL SORENSKRIVERKONTOR

S k j ø t e .

Underskrevne, Peder Olafsen Stensli, født 9. februar 1919, skjøter og overdrar med dette til min svoger, Ole Oskar Bakås, født 7. september 1927, min eiendom

Skogtun, gnr. 7, bnr. 5 av skm. o,ol i Ålen.

Eiendommen overdras uten vederlag. Av hensyn til gebyrberegningen verdsettes den - etter beste skjønn - til kr. 500,- femhundre kroner.

Erververen - og eiendommens framtidige eiere - skal ha rett til å ha vatnkum på min eiendom Granli, gnr. 7, bnr. 3, og til å legge og ha liggende vatnledning derfra og inn til eiendommen og kloakkavløp fra eiendommen.

De skal også ha rett til å bruke min eiendoms gårdsveg fra "Stenslivegen" og opp til eiendommen mot å delta i vedlikeholdet av denne vegstrekning.

Ellers overdras eiendommen med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eid den.

Stensli, 4. desember 1968.

Peder Olafsen Stensli.

Peder Olafsen Stensli, som er over 21 år gammel, og ugift, har skrevet under dette skjøte i mitt nærvær.

Stensli, 4. desember 1968.

Holden.

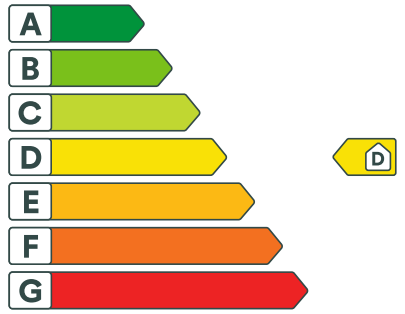
LENSMANNEN I HALTDALEN OG ÅLEN

enova

Energiattest

D

Adresse	
Stenslivegen 243, 7380 ÅLEN	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184327163**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **148 m²**	Oppvarmet bruksareal **148 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
227.80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
299.09 kWh/m²	**46930 kWh**



Stenslivegen 243, 7380 ÅLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: 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 23: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 24: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

STENSLIVEGEN 243

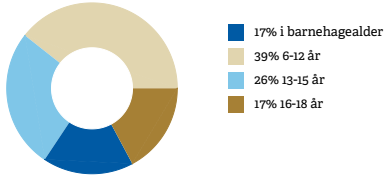
OFFENTLIG TRANSPORT

Myrhaug	Linje 440, 543, 544	**12 min** 1.2 km
Ålen stasjon	Linje R60	**6 min** 5 km
Røros lufthavn		**33 min**
Trondheim Værnes		**2 t**

SKOLER

Hov skole (1-10 kl.)	146 elever, 12 klasser	**4 min** 3.1 km
Røros videregående skole	300 elever	**31 min** 36.8 km

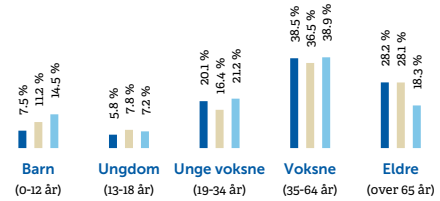
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stensli-almås	174	113
Kommune: Holtålen	1 953	1 302
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ålen barnehage (1-5 år)	68 barn	**5 min** 4.7 km
Haltdalen barnehage (1-5 år)	24 barn	**10 min** 10.8 km
Glåmos barnehage (1-5 år)	17 barn	**23 min** 26.1 km

DAGLIGVARE

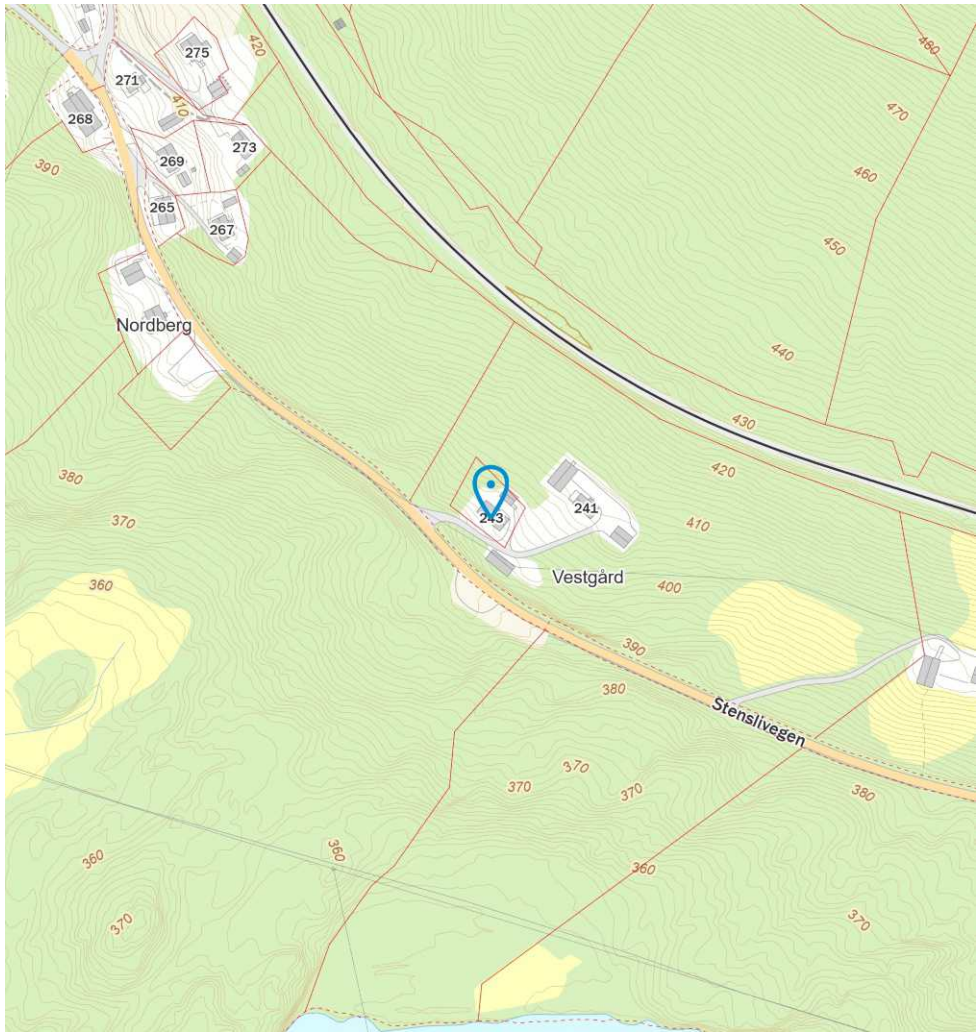
Coop Marked Ålen	Post i butikk, PostNord	**4 min** 3.7 km
Coop Prix Haltdalen	Post i butikk, PostNord	**10 min** 11.3 km

SPORT

Ålen arena, kunstgressbane	Fotball	**3 min** 2.6 km
Hov skole	Ballspill, fotball	**4 min** 3.1 km

FINN 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 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250081 / Malin Nyhus Ådahl, tlf. 957 79 820
Stenslivegen 243, 7380 Ålen.
Gnr. 7, Bnr. 5, 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 15 500,- 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: 41250081
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.03.2026

Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

957 79 820
malin.aadahl@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no