

Malmvegen 515

Innhold

5

Velkommen til Malmvegen 515

6

Nøkkelinformasjon

40

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

120

Plantegninger



Velkommen til

Malmvegen 515



Malmvegen 515

Prisantydning	600 000
Omkostninger	29 250
Totalpris	629 250

Bruksareal	380 m ²
BRA-i:	181 m ²
BRA-e:	199 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	36 584 m ²
Byggeår	1890





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Røros



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama.meskinyar@nylander.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros





























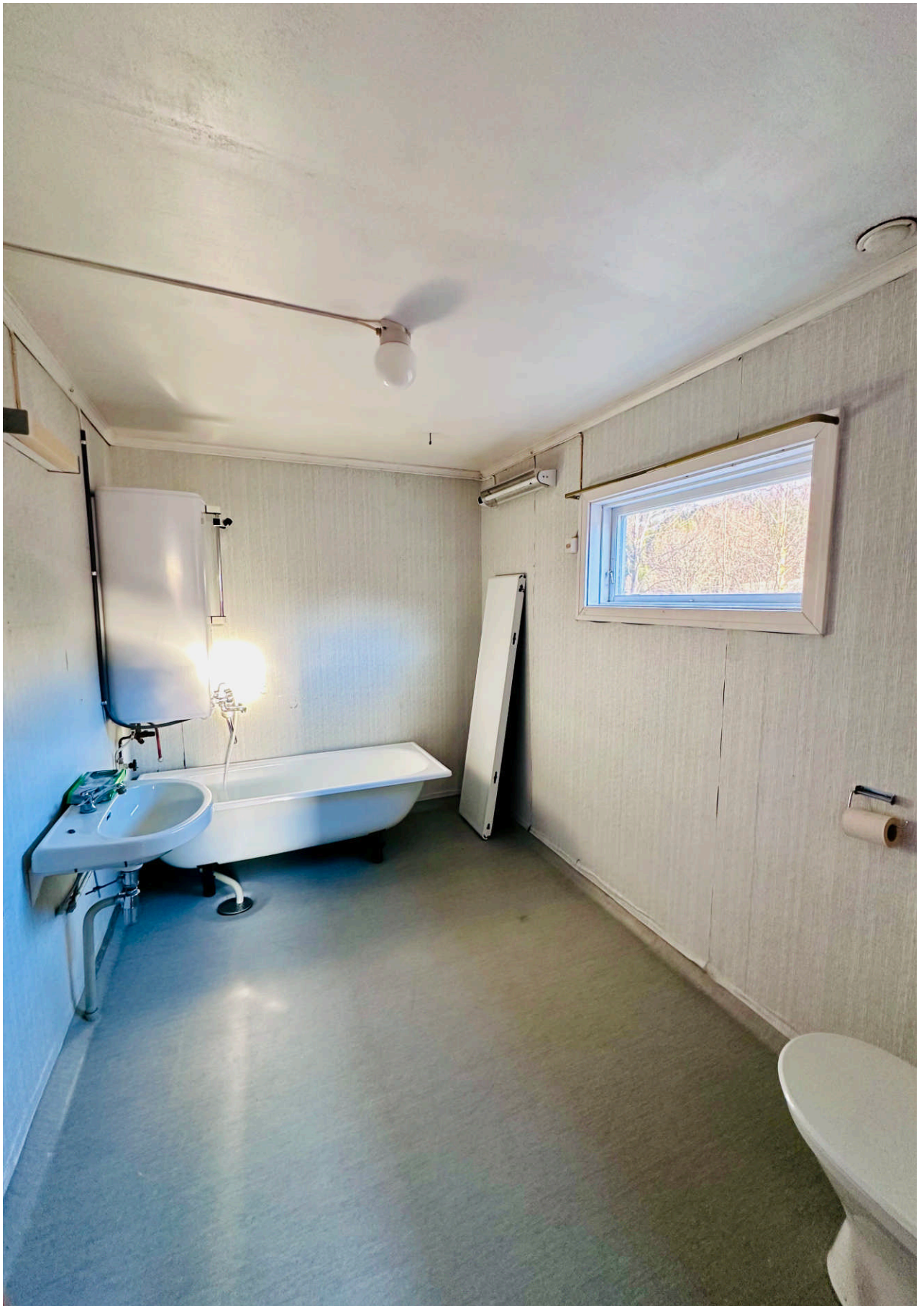


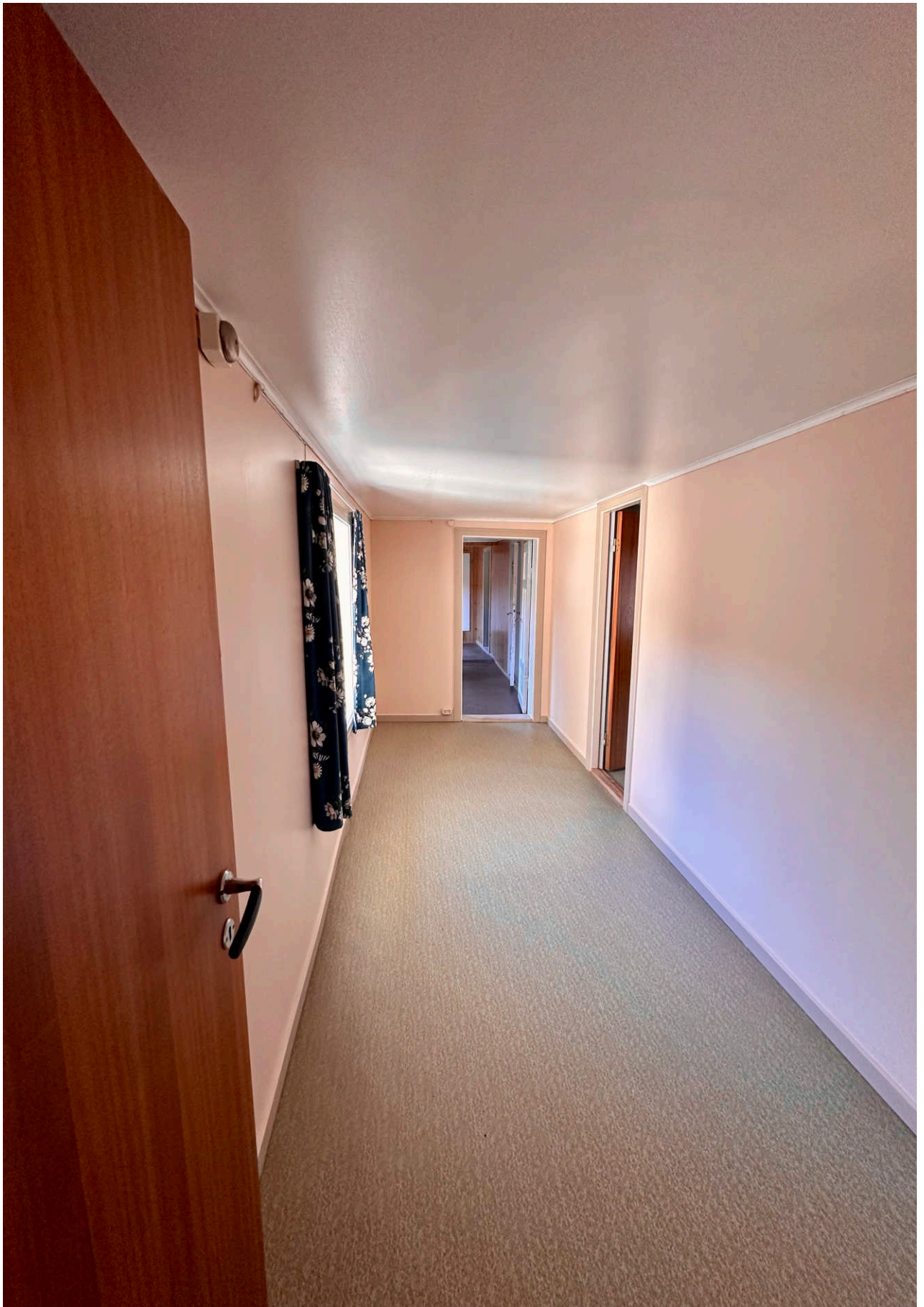


































Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 600 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
Dokumentavgift kr 15 000,00,-
Tinglysing skjøte kr 500,00,-
Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 250,00,-
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 629 250,-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 8 645,- for år 2024.
Kr. for år .

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen. 2024 er basert på en årsprognose opplyst av Røros kommune.

Inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon fritid og slam.

Gebyr til Ålen Vassverk kommer i tillegg til kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 480 409,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 825 552,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens arealmultiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 380,0 m²
- BRA-i: 181,0 m²
- BRA-e: 199,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningsakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Eiendommen ligger sentralt til langs Mosletta ca 1,5 km fra sentrum.

Bygningsmassen holder en lav standard. Det må påregnes renovering av både våningshuset, fjøset og de andre uthusene.

Eiendommen er på drøye 36,6 mål (bl.a. ca 10,9 mål fulldyrka og 23,6 mål produktiv skog) fordelt på to teiger.

I tillegg har man andel i Benndalen Fjellsameie (jaktrettigheter). Se benndalen.no mer for info. Jaktrettigheter i Vestsida jaksameie og allmenningsrettigheter i Hersjedal statsallmenning i følge selger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Ålen sentrum. Fra eiendommen er det kort gangavstand til alpinanlegg, oppkjørte skiløyper og butikker. Det er også gangavstand til Hov skole og Ålen barnehage samt bussholdeplass.

Hovet flerbruksanlegg finner vi også i Ålen, denne inneholder kultursal, klatrerom, restaurant, møtelokale og basseng.

Området byr på mange flotte turmuligheter med naturen som nærmeste nabo hvor du har flott turterreng både sommer som vinter. Røros ligger kun en kort biltur fra eiendommen, her finnes de fleste fasiliteter som butikker og servicetilbud, golfbane, bowlinghall, alpinbakke samt kjøpesenter og restauranter. Røros er også kjent for arrangementer som Rørosmaraton og Femundløpet som begge er kjent for å være en folkefest.

Innhold

Bolig;
Stue, Kjøkken , Stue 2, Soverom , Gang, Gang 2, Bad og bod
Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue, Gang, Gang 2, Gang 3

Standard

Første etasje:
Stue gammel del: Takess i himling, trepanel og tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Kjøkken: Malt tak, tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Soverom: Malt tak, tapet på vegger og vinyl på gulvet.
Gang gammel del: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Bod: Trepanel i himling, trepanel på vegger og vinyl på gulvet.
Stue ny del: Malt tak, trepanel på vegger og gulvbord av tre.
Gang ny del: Malt tak, trepanel på vegger og vinyl på gulvet.
Bad: Malt tak, tapet på vegger og baderomsbelegg på gulvet.

Andre etasje:
Soverom nærmest fjøset: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Soverom i midten: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Soverom lengst fra fjøset: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Stue: Takess i himling, malte vegger og vinyl på gulvet.
Gang nærmest fjøset: Trepanel i himling, trepanel og tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Gang i midten: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Gang/trapp: Takess i himling, malte vegger og vinyl på gulvet.
Bod: Trepanel i himling, sponplater vegger og gulv.
Etasjeskiller er bygd opp av trebjelkelag.
Det er ukjent om det finnes radonsperre under bygningen.
Det er pipe av murstein og elementpipe av Leca.
Det er peis med peisinnstatts i stue i ny del, det er vedovn i stue gammel del, det er vedovn på kjøkken, det er vedovn på soverom nærmest fjøset og det er vedovn på soverom i midten.
fuktighet i kryppkjeller under bad og gang Det er malt tretrapp mellom første og andre etasje.
Det er finerdører og malte fyllingsdører.

Bad

Badet er modent for oppgradering for å oppnå moderne standard.
reflekterovn
Det er naturlig ventilasjon. Det er ventil intak.

Det er ikke utført hultaking, badet har ikke vært i bruk på mange år. Vannet er stengt av.

Kjøkken

Det er malt tak, tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Kjøkkenet var tømt for hvitevarer på befaringsdagen.
Kjøkkeninnredning er moden for oppgradering for å oppnå moderne standard.
Kjøkkenventilator fungerer ikke.

- Fjøs

Fjøset har vanlig standard sett i forhold til byggeår

- Verksted

Det er enkel standard. Verkstedet er oppført av bindingsverk, det er isolert. Det er stålplater på taket. Grunnmur av naturstein er skadet på fasade mot øst.

- Stabbur

Det er enkel standard. Stabburet er oppført av bindingsverk, uisolert. Det er torv på taket.

- Laue

Det er enkel standard. Laua er oppført av bindingsverk, uisolert. Det er bølgeblekk på taket

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Diverse

Selgerne har ikke bebodd eiendommen og har begrenset med informasjon om eiendommen. 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.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg medeiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges innbud.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 14
TG 2: 7
TG 3: 7
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Takkonstruksjon/loft:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjon synes å være underdimensjonert.

Boligen er omtrent 5,8 m bred. Mellom to tømmervegger er avstanden omtrent 3,3 m. Det er 3 runde åser som bærer taket. Diameter på takåsene er ikke målt, men antas å være omtrent 15- 17 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet (gulvbjelker, isolasjon, gulvbord og beleg) i stue i gammel del må er råteskadet og må skiftes ut. Det må undersøkes om lufting under gulvet i stua er tilfredsstillende.

Krypkjeller:

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avtrekk - kjøkken:

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilator fungerer ikke.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. De er påvist utett mellom dørblad og karm.

Dørterskel på ytterdør ny del svikter når du trækker på den.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendige dører:

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. En del av innvendige dører lar seg ikke lukke igjen.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist ikke tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank i kjøkkenbenk.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Tanken er passert 50 år, så utbedring/utskifting må påregnes.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Det er stålplater på taket.

Det er takrenner og ned løp av stål.

Det er tømmer i yttervegger gammel del. Det er bindingsverk i yttervegger i tilbygget

Det er runde takåser av tre, en i møne og en på hver side.

Det er ingen isolasjon i det rommet der inspeksjonsluken var.

Det er ved senere befaring på loftet bekreftet at halve delen av gammel bygg er uisolert. Nybygget og andre halvdelene er isolert,

Det er 2 lags koblede vinduer.

Det er malt hovedytterdør i tre.

Det er trapp av strekkmetsall ved ytterdøren på gammel del.

Det er steinhelle foran ytterdøren på ny del.

Tomt

Denne tomten er eiet.

36584,00 kvm.

Arealet fordeler seg på følgende:

Fulldyrka jord: 10,9 daa

Produktiv skog: 23.6 daa

Annet markslag: 0,6 daa

Bebyggd/annet markslag: 1,6 daa

Det er en nabo som slår dyrkamarka pr nå. Det foreligger ingen avtale, men årets slått tilfaller vedkommende.

Det er ingen bilvei fram til den ene teigen som ikke ligger inntil tunet slik at adkomsten til den er krevende.

Eiendommen er ikke oppmålt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke. Det var ikke normalt da eiendommen ble bygd.

Det ikke lar seg kontrollere plantegning mot byggetegninger da det ikke finnes noen byggetegninger.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Tilstand på pipe(r) er ukjent.

Energikarakter: Ingen - .

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring.

Forsikring.

Alarm.

Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 45202704.

Regulering

Eiendommen ligger utenfor regulert område, og bestemmelser for eiendommen følger da av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, Eiendommen er tilknyttet privat vann. Ålen vassverk, og Eiendommen er tilknyttet privat avløp. Septiktank.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 1213, tgl. 11.04.1972 - Erklæring/avtale Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 575395, tgl. 24.06.2016 - Jordskifte
Sak 1600-1996-0013 Benndalen fjellsameie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel

Denne eiendommen er underlagt driveplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering. Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysning, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

NB! Eiendommen leveres slik den står uten ytterligere flyttevask eller rydding. Det som finnes på eiendommen av materiale og utstyr følger med handelen.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden

kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kår bolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperpakke

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Yama Meskinyar per e-post yama.meskinyar@nylander.no eller sms: +47 40 84 54 08. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Røros sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Tolga-Os Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Inger Engan, Jens Engan og Sidsel Engan.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Malmvegen 515.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 107, bnr. 2 i Holtålen.

Vårt oppdragsnummer er 13240012.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 6,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 36 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00
Utleddsgebyr pr. stk: 750,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

Prod. dato: 29.04.2024

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

📍 Malmvegen 515, 7380 ÅLEN

🏠 HOLTÅLEN kommune

gnr. 107, bnr. 2

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Enebolig 181 m², Fjøs 153 m², Verksted 29 m², Stabbur 5 m², Laue 12 m²



Befaringsdato: 07.07.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 20067-1036

Referansenummer: CC1206

Autorisert foretak: Takstingeniør Helge Sødal AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Sødal



Gyldig rapport
29.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skier det endringer, oppstår skader også videre på hollien, bør du som selger be om oppdatert rapport

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

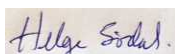
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør Helge Sødal AS



Rapportansvarlig



Helge Sødal
Uavhengig Takstingeniør
helge.sodal@roros.net
909 64 180

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendom sentralt i Ålen ved FV. 30. Det er fjøs, verksted, stabbur og laue i tillegg til bolig på eiendommen. Våningshuset trenger oppgradering for å oppnå moderne standard. Det er mulighet for den som er interessert i en eldre bolig og er nevenyttig til å få til en romslig bolig. Det er fjøsbygning og verksted på tunet. Disse bygningen trenger også oppgradering. Det er også et stabbur på tunet. Det er i brukbar stand.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er stålplater på taket.
Det er takrenner og nedløp av stål.
Det er tømmer i yttervegger gammel del. Det er bindingsverk i yttervegger i tilbygget
Det er runde takåser av tre, en i møne og en på hver side.
Det er ingen isolasjon i det rommet der inspeksjonsluken var.
Det er ved senere befarig på loftet bekreftet at halve delen av gammel bygg er uisolert. Nybygget og andre halvdelen er isolert,
Det er 2 lags koblede vinduer.
Det er malt hovedytterdør i tre.
Det er trapp av strekkmetall ved ytterdøren på gammel del.
Det er steinhelle foran ytterdøren på ny del.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Første etasje:

Stue gammel del: Takess i himling, trepanel og tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Kjøkken: Malt tak, tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Soverom: Malt tak, tapet på vegger og vinyl på gulvet.
Gang gammel del: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Bod: Trepanel i himling, trepanel på vegger og vinyl på gulvet.
Stue ny del: Malt tak, trepanel på vegger og gulvbord av tre.
Gang ny del: Malt tak, trepanel på vegger og vinyl på gulvet.
Bad: Malt tak, tapet på vegger og baderomsbelegg på gulvet.

Andre etasje:

Soverom nærmest fjøset: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Soverom i midten: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Soverom lengst fra fjøset: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Stue: Takess i himling, malte vegger og vinyl på gulvet.
Gang nærmest fjøset: Trepanel i himling, trepanel og tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Gang i midten: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.
Gang/trapp: Takess i himling, malte vegger og vinyl på gulvet.
Bod: Trepanel i himling, sponplater vegger og gulv.
Etasjeskiller er bygd opp av trebjelkelag.
Det er ukjent om det finnes radonsperre under bygningen.
Det er pipe av murstein og elementpipe av Leca.
Det er peis med peisinnstatts i stue i ny del, det er vedovn i stue gammel del, det er vedovn på kjøkken, det er vedovn på soverom nærmest fjøset og det er vedovn på soverom i midten.

fuktighet i kryppkjeller under bad og gang
Det er malt tretrapp mellom første og andre etasje.
Det er finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er modent for oppgradering for å oppnå moderne standard.
reflekterovn
Det er naturlig ventilasjon. Det er ventil intak.
Det er ikke utført hultaking, badet har ikke vært i bruk på mange år. Vannet er stengt av.

KIØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er malt tak, tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.
Kjøkkenet var tømt for hvitevarer på befaringsdagen.
Kjøkkeninnredning er moden for oppgradering for å oppnå moderne standard.
Kjøkkenventilator fungerer ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannledninger av plast. kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast
Det er naturlig ventilasjon.
Det er varmtvannstank på badet og i kjøkkenbenk.
Det er sikringer på to steder i bygningen.
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser og morene.
Drenering er ukjent
Det er grunnmur av betong i tilbygg.
Det er flatt rundt boligen.
Det er ukjent fra hvilket årstall vann- og avløpsledninger er fra.
Det er septiktank i glassfiber. Tanken er plassert like utenfor veggen til gangen/badet.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	380 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	98	95	3
Etasje	83	83	0
Sum	181	178	3
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	66	0	66
Etasje 2	87	0	87
Sum	153	0	153
Verksted			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	29	0	29
Sum	29	0	29
Stabbur			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5
Laue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	12	0	12
Sum	12	0	12

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

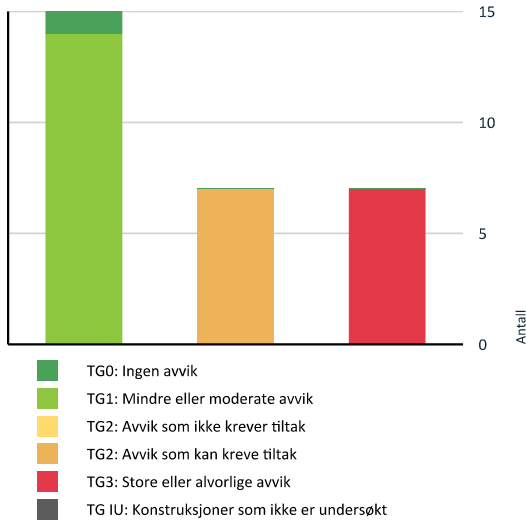
- Det foreligger ikke tegninger

Laue

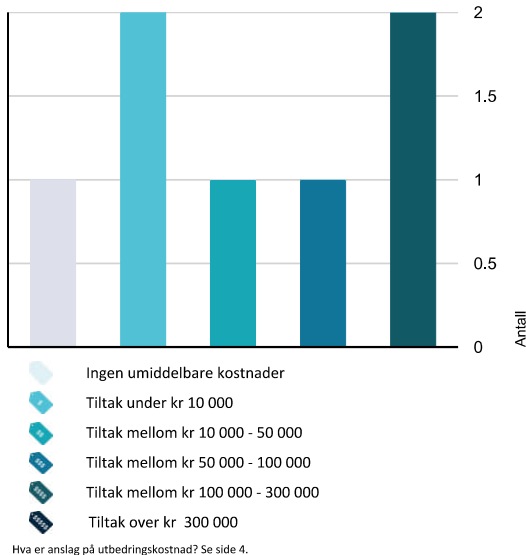
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjon synes å være underdimensjonert. Boligen er omtrent 5,8 m bred. Mellom to tømmervegger er avstanden omtrent 3,3 m. Det er 3 runde åser som bærer taket. Diameter på takåsene er ikke målt, men antas å være omtrent 15 - 17 cm.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvet (gulvbjelker, isolasjon, gulvbord og beleg) i stue i gammel del må er råteskadet og må skiftes ut. Det må undersøkes om lufting under gulvet i stua er tilfredstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.


Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)


Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.


Sammendrag av boligens tilstand


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**


 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er registrert avvik med avtrekk.
Kjøkkenventilator fungerer ikke.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
De er påvist utett mellom dørblad og karm.
Dørterskel på ytterdør ny del svikter når du trækker på den.


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
En del av innvendige dører lar seg ikke lukke igjen.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er påvist ikke tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank i kjøkkenbenk.

Det er sikringer på to steder i bygningen.

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Tanken er passert 50 år, så utbedring/utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1890

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, oppgitt av eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen karakteriseres som ok stand sett i forhold til alder, men trenger oppgradering for å oppnå moderne standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt utvendig i forhold til alder. Innvendig trenger boligen oppgradering for å oppnå moderne standard. Gulvet (gulvbjelker, isolasjon, gulvbord og beleg) i stue i gammel del må er råteskadet og må skiftes ut.

Tilbygg / modernisering

1972

Tilbygg

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Det er stålplater på taket.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Det er takrenner og nedløp av stål.



Takrenner og taknedløp

Årstall: 1972

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG 1

Det er tømmer i yttervegger gammel del. Det er bindingsverk i yttervegger i tilbygget

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Det er runde takåser av tre, en i møne og en på hver side. Det er ingen isolasjon i det rommet der inspeksjonsluken var. Det er ved senere befaring på loftet bekreftet at halve delen av gammel bygg er uisolert. Nybygget og andre halvdel er isolert,



Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjon synes å være underdimensjonert. Boligen er omtrent 5,8 m bred. Mellom to tømmervegger er avstanden omtrent 3,3 m. Det er 3 runde åser som bærer taket. Diameter på takåsene er ikke målt, men antas å være omtrent 15 - 17 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må følges med hvordan takkonstruksjonen tåler snø på taket.

Vinduer

TG 1

Det er 2 lags koblede vinduer.

Årstall: 1972

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør i tre.



Ytterdør ny del



Dørterskel ny del

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

De er påvist utett mellom dørblad og karm.
Dørterskel på ytterdør ny del svikter når du trækker på den.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Det må settes av lister og dører må justeres.
Dørterskel må utbedres.

Utvendige trapper

TG 1

Det er trapp av strekkmetall ved ytterdøren på gammel del.
Det er steinhelle foran ytterdøren på ny del.

Årstall: 1972

Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Første etasje:

Stue gammel del: Takess i himling, trepanel og tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.

Kjøkken: Malt tak, tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.

Soverom: Malt tak, tapet på vegger og vinyl på gulvet.

Gang gammel del: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.

Bod: Trepanel i himling, trepanel på vegger og vinyl på gulvet.

Stue ny del: Malt tak, trepanel på vegger og gulvbord av tre.

Gang ny del: Malt tak, trepanel på vegger og vinyl på gulvet.

Bod: Malt tak, tapet på vegger og baderomsbelegg på gulvet.

Andre etasje:

Soverom nærmest fjøset: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.

Soverom i midten: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.

Soverom lengst fra fjøset: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.

Stue: Takess i himling, malte vegger og vinyl på gulvet.

Gang nærmest fjøset: Trepanel i himling, trepanel og tynnplater på vegger og vinyl på gulvet.

Gang i midten: Malt tak, malte vegger og vinyl på gulvet.

Gang/trapp: Takess i himling, malte vegger og vinyl på gulvet.

Bod: Trepanel i himling, sponplater vegger og gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er bygd opp av trebjelkelag.



Skade gulvkonstruksjon



Skade gulvkonstruksjon

Tilstandsrapport



Skade gulvkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet (gulvbjelker, isolasjon, gulvbord og beleg) i stue i gammel del må er råteskadet og må skiftes ut. Det må undersøkes om lufting under gulvet i stua er tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

Det er ukjent om det finnes radonsperre under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Det er pipe av murstein og elementpipe av Leca.

Det er peis med peisinnsats i stue i ny del, det er vedovn i stue gammel del, det er vedovn på kjøkken, det er vedovn på soverom nærmest fjøset og det er vedovn på soverom i midten.



Peis i stue ny del



Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kryppkjeller

TG 3

fuktighet i kryppkjeller under bad og gang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryppkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryppkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 3

Det er malt tretrapp mellom første og andre etasje.



Trapp i stue



Trapp i gang

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkstuden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut fra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Det er finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- En del av innvendige dører lar seg ikke lukke igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet er modent for oppgradering for å oppnå moderne standard.



Sluk



Avtrekk bad

Tilstandsrapport



Røropplegg under varmtvannsbereder



Sprekk i skjøt baderomstapet

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom



Det er ikke utført hultaking, badet har ikke vært i bruk på mange år. Vannet er stengt av.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning



Det er malt tak, tynnplater på vegger og vinyl på gulvet. Kjøkkenet var tømt for hvitevarer på befaringsdagen. Kjøkkeninnredning er moden for oppgradering for å oppnå moderne standard.



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk

Avtrekk



Kjøkkenventilator fungerer ikke.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilator fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

Det er vannledninger av plast, kobber med plastkappe.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Avløpsrør TG 1

Det er avløpsrør av plast

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Ventilasjon TG 1

Det er naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank TG 2

Det er varmtvannstank på badet og i kjøkkenbenk.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist ikke tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank i kjøkkenbenk.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg TG 2

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

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

Det er sikringer på to steder i bygningen.

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 oppdatert? (Årstall) **1972 Oppdatert i forbindelse med oppføring av tilbygg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det 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 varmtvannsbereider, jmfør 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?

Tilstandsrapport

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

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

Dersom det er lenge siden det har vært kontroll av det elektriske anlegget, er det tid for å gjøre det når nye eiere skal overta eiendommen.



Sikringer i gammel del



Sikringskapp er plassert i bod i andre etasje



Kursfortegnelse

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja **Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.**

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det må monteres røykvarslere som dekker hele bygningene. Det anbefales å velge røykvarslere som kan seriekobles. Gammelt brannslukningsapparat må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og morene.

Drenering

TG 1

Drenering er ukjent

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Det er grunnmur av betong i tilbygg.

Terrengforhold

TG 0

Det er flatt rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er ukjent fra hvilket årstall vann- og avløpsledninger er fra.

Septiktank

TG 2

Det er septiktank i glassfiber. Tanken er plassert like utenfor veggen til gangen/badet.

Branntekniske forhold

TG 3

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

Tilstandsrapport



Lokket på septiktanken

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Tanken er passert 50 år, så utbedring/utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Fjøs

**Anvendelse**

Bod/lager

Byggeår

1890

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, oppgitt av eier.

Standard

Fjøset har vanlig standard sett i forhold til byggeår.

Vedlikehold

Fjøset er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.

Verksted

**Anvendelse**

Verksted

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, oppgitt av eier.

Standard

Det er enkel standard. Verkstedet er oppført av bindingsverk, det er isolert. Det er stålplater på taket.

Vedlikehold

Verkstedet trenger oppgradering både utvendig og innvendig. Grunnmur av naturstein er skadet på fasade mot øst. Brannmur ved ildsted i verkstedrom og fundament under rundovn er skadet. Disse ovenne bør ikke brukes før utbedring er foretatt.

Beskrivelse

Det er enkel standard. Verkstedet er oppført av bindingsverk, det er isolert. Det er stålplater på taket. Grunnmur av naturstein er skadet på fasade mot øst.

Stabbur



Anvendelse

Stabbur

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, oppgitt av eier.

Standard

Det er enkel standard. Stabburet er oppført av bindingsverk, uisolert. Det er torv på taket.

Vedlikehold

Stabburet er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.

Beskrivelse

Det er enkel standard. Stabburet er oppført av bindingsverk, uisolert. Det er torv på taket.

Laue



Anvendelse

Laue

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, oppgitt av eier.

Standard

Det er enkel standard. Laua er oppført av bindingsverk, uisolert. Det er bølgeblikk på taket.

Vedlikehold

Laua er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.

Beskrivelse

Det er enkel standard. Laua er oppført av bindingsverk, uisolert. Det er bølgeblikk på taket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 181 m²/178 m²	Markedsverdi Kr 600 000
<i>Enebolig:</i> 3 Stuer, Kjøkken, Bod, 4 Soverom, 5 Gang, Bad <i>Andre bygg:</i> Fjøs, Verksted, Stabbur, Laue <i>Bruksareal andre bygg:</i> 199 m ² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 000 000	Markedsverdi 600 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 600 000

Markedsvurdering

Takstobjektet er en boligeiendom i Ålen.
Adressen er: Malmvegen 515, 7380 Ålen.
Boligen er oppført i 1890.

Det er fjøs, verksted, stabbur og laue i tillegg til bolig på eiendommen.

Det er omtrent 2 km til sentrum i Ålen. Der finnes blant annet jernbanestasjon, butikk, skole, barnehage, alpinanlegg og idrettsanlegg.

Det er store friluftsområder rett utenfor trappa, både sommer og vinter.

Det er gode solforhold og utsikt mot fjellene rundt omkring.

Verdivurderingen er basert på størrelse, antall rom og standard samt beliggenhet med utgangspunkt i omsetningspriser i området det siste årene.

Takstverdien gir uttrykk for hva man kan forvente å oppnå for eiendommen i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hessdalsvegen 610 ,7380 ÅLEN 103 m ² 1910 3 sov	09-01-2023	1 000 000	800 000	0	800 000	7 767
2 Hyllbekkvegen 40 ,7380 ÅLEN 111 m ² 1947 3 sov	28-06-2023	790 000	700 000	0	700 000	6 306
3 Malmvegen 1074 ,7380 ÅLEN 111 m ² 1977 3 sov	25-06-2023	790 000	650 000	0	650 000	5 856
4 Malmvegen 523 ,7380 ÅLEN 120 m ² 1860 0 sov	14-11-2022	400 000	325 000	0	325 000	2 708

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	8 460
Ålen Vassverk SA	Kr.	4 376
Forsikring	Kr.	12 628
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	400 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	350 000

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.	110 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	30 000

Laue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Laue	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 920 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	98	95	3	Stue , Kjøkken , Stue 2, Soverom , Gang , Gang 2, Bad	Bod
Etasje	83	83	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang , Gang 2, Gang 3	
Sum	181	178	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	66	0	66		Fjøs, Stall, Bod, Bod 2
Etasje 2	87	0	87		Høylem
Sum	153	0	153		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

Verksted					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	29	0	29		Verksted , Bod
Sum	29	0	29		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

Stabbur					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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

Kommentar:

Laue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	12	0	12		Bod
Sum	12	0	12		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2023	Helge Sødal	Takstingenjør
	Sidsel Engan	Kunde
	Inger Engan	Kunde
	Jens Engan	Kunde
	Kenneth Johans	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5026 HOLTÅLEN	107	2		0	36584.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Malmvegen 515

Hjemmelshaver

Inger Engan, Jens Engan, Sidsel Engan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Ålen, like ved FV 30.

Det er 2 km til kommunesenteret. Der finnes jernbanestasjon, butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Det er store friluftsområder rett utenfor trappa, både sommer og vinter.

Det er gode solforhold og utsikt mot fjellene rundt omkring.

Adkomstvei

Det er atkomst via privat vei til FV. 30.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet Ålen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er privat avløp til septikktank.

Regulering

Eiendommen omfattes av Holtålen Kommuneplans arealdel 2021 - 2033, Planid: 50260109, stadfestet: 05.05.2021.

Om tomten

Tomta rundt boligen er flat og det er opparbeidet med plen. Det er jorde utenfor plena.

Eiendommen består av to teiger med samlet areal 36,6 daa. Teigen rundt boligen er 13062,5 m². Den andre teigen er 23522,4 m² og ligger omtrent 750 m sørsørøst for boligen.

Tinglyste/andre forhold

Eiere har opplyst følgende:

Eiendommen har allmenningsrettigheter i Hesjedalen statsallmenning for uttak av ved.

Eiendommen har beiterettigheter i Hessdalen.

Eiendommen har 1 andel i Vestsida jaksameie (elg).

Eiendommen har 1 andel i Benndalen fjellsameie (småviltjakt/reinsjakt (8 rein i 2023).

Det er lagt fiber til husvegg.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
929 600	2023

Formuesverdi	År
1 921 634	2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1974	Annet

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr 15202704	Type Risiko	Forsikringssum 875 000	Årlig premie 12 628
Kommentar Premie inkluderer innboforsikring, naturskade og rettshjelp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk	07.07.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CC1206>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Malmvegen 515 7380 ÅLEN

Arealer

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1890

BRA: 181 m²

BRA-i: 181 m²

 **Supertakst**

GNR: 107 BNR: 2

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Malmvegen 515
7380 Ålen

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	181	181	0	0	0
Fjøs	153	0	153	0	0
Verksted	29	0	29	0	0
Stabbur	5	0	5	0	0
Laue	12	0	12	0	0
Totalt m²	380	181	199	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	0
2. etasje	83	83	0	0	0
Totalt m²	181	181	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	95	3	2 stuer, kjøkken, soverom, 2 ganger, bad.	Bod.
2. etasje	83	83	0	3 soverom, stue, 3 ganger.	
Totalt m²	181	178	3		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	0	66	0	0
2. etasje	87	0	87	0	0
Totalt m²	153	0	153	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	0	66		Fjøs, stall, 2 boder.
2. etasje	87	0	87		Høylem.
Totalt m²	153	0	153		

Bygning: Verksted

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Verksted, bod.
Totalt m²	29	0	29		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Bod.
Totalt m²	5	0	5		

Bygning: Laue

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Bod
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Oppdraget er oppdatert med ny arealstandard uten rebefaring. Det er derfor ikke foretatt oppmåling av åpne arealer (TBA), og det er ikke undersøkt eventuelle arealer med lav takhøyde (ALH) som skal oppgis med gulvareal (GUA).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240012		
Adresse	Malmvegen 515		
Postnummer	7380	Poststed	ÅLEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1975	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr.	45202704
Selger1fornavn	Inger	Selger1etternavn	Engan
Selger2fornavn	Jens	Selger2etternavn	Engan
Selger3fornavn	Sidsele	Selger3etternavn	Engan

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilstandsrapport er utført av Norsk takst, takstingeniør Helge Sødahl 29.08.2023

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Engan, Sidsel

Signert av

Engan, Jens H

Signert av

Engan, Inger

Signert av





Holtålen kommune

Postadresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

E-post: postmottak@holtalen.kommune.no

Dato: 21.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	107	Bnr:	2	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Malmvegen 515, 7380 ÅLEN						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Bygget er så gammelt at tegninger og byggetillatelse ikke finnes i vårt arkiv.	

U T S K R I F T

av møtebok for Ålen bygningsråd
i møte av 19.mars 1971


av 5 medlemmer var 5 tilstede.

Sak 13. Søknad om byggetillatelse for til-bygg til bolag på
eiendommen Smisletten gnr. 107 bnr. 2 i Ålen.
Byggherre Jens Engan, 7480 Ålen.

Vedtak. "Søknaden enstemmig godkjent under forutsetning av mi-
ste etasjehøde blir 220 cm. Vinduer av utseende som vin-
duer forevrig".

Ålen, den 20.mars 1971.

ÅLEN BYGNINGSRÅD


Inge Moan
sekr.

ÅLEN BYGNINGSRÅD

Jnr. 14 Arkiv

Mottatt 5/3

1971

Sakomslag

Navn: Engan Jens, 7480 Ålen

Personnr.:

Vedlegg:

Nr.	Mottatt	Innhold	Merknad
1	5/3-71	Søknad om b.till. for tilbygg/belig	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			

ÅLEN BYGNINGSRÅD
 Jnr. 14 Arkiv
 Mottatt 313 1971

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93¹⁾
 (jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949
 med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i *Ålen*

Eiendommens navn <i>Smislekken</i>		G nr./B nr. (Matr. nr.) <i>107/2</i>
Gate- el. veinavn		Nr.
Bygningens art (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Våningshus	<input type="checkbox"/> Forretnings- og kontorbygg
	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Fabrikk
	<input type="checkbox"/> Forsamlings-lokale	<input type="checkbox"/> Annen bygning
Arbeidets art (sett X)	<input type="checkbox"/> Nybygging	<input type="checkbox"/> Ombygging
	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygging	<input type="checkbox"/> Påbygging
	<input type="checkbox"/> Andre arbeider	<input type="checkbox"/> Verksted-bygning
		<input type="checkbox"/> Lager
		<input type="checkbox"/> Uthus
		<input type="checkbox"/> Garasje
		<input type="checkbox"/> Hoved-reparasjon

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjenninger, varselbrev m.v.)

1	<i>Riss over inndeling av 1. etasje Smislekken.</i>
2	<i>Riss over inndeling av 2. etasje</i>
3	<i>Grunnriss over tilbygget.</i>
4	<i>Riss over tilbygget 2. etasje</i>
5	<i>Riss over endevegg mot sør-øst, og fasade mot vegen.</i>
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (byggningsforskriftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

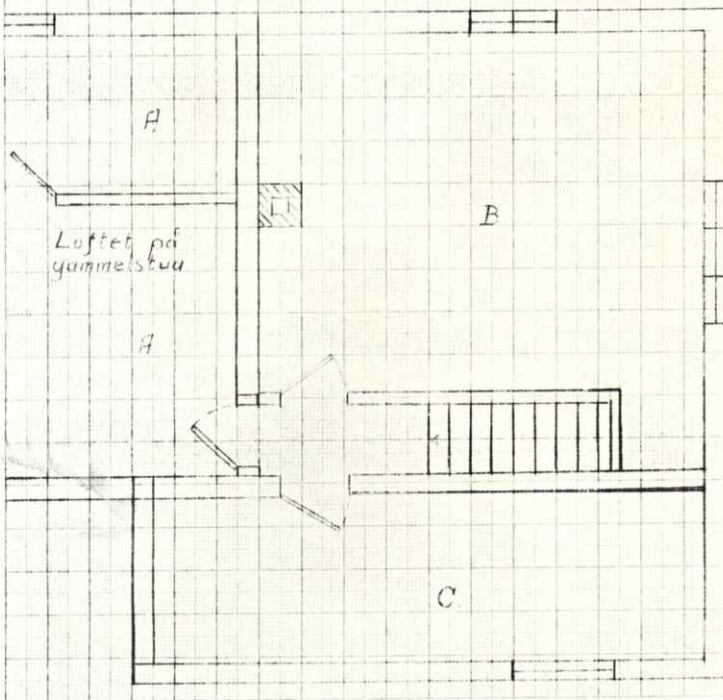
Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	m ²
	Areal av eldre bebyggelse	m ²
	Areal av nybygg <i>tilbygg</i>	<i>ca. 47</i> m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer	m ²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr.

<p>Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering</p> <p>Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2-4 Kap. 43, § 1</p>	<p><i>Fast grunn bestående av grus og småstein.</i></p>
<p>Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel</p> <p>Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65-68</p>	<p><i>Vann fra Ålen vassverk.</i> <i>Sapt. tank og slambakar</i> <i>arb. til gjennom</i></p>
<p>Adkomst og avstand fra vei</p> <p>Lovens §§ 66 og 71</p>	<p><i>Ca. 25 m. fra hovedveg.</i></p>
<p>Naboer og gjenboere</p> <p>Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3</p>	<p><i>Ca. 80 m. fra nærmeste nabo.</i></p>
<p>Avstand fra annen bygning og fra nabogrense</p> <p>Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1</p>	
<p>Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene)</p> <p>Lovens § 74 nr. 2</p>	<p><i>Se tegningen.</i></p>
<p>Arbeid som må godkjennes av annen myndighet</p> <p>Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5</p>	

11.

Riss over tilbygget, 2. etasje.

1:50

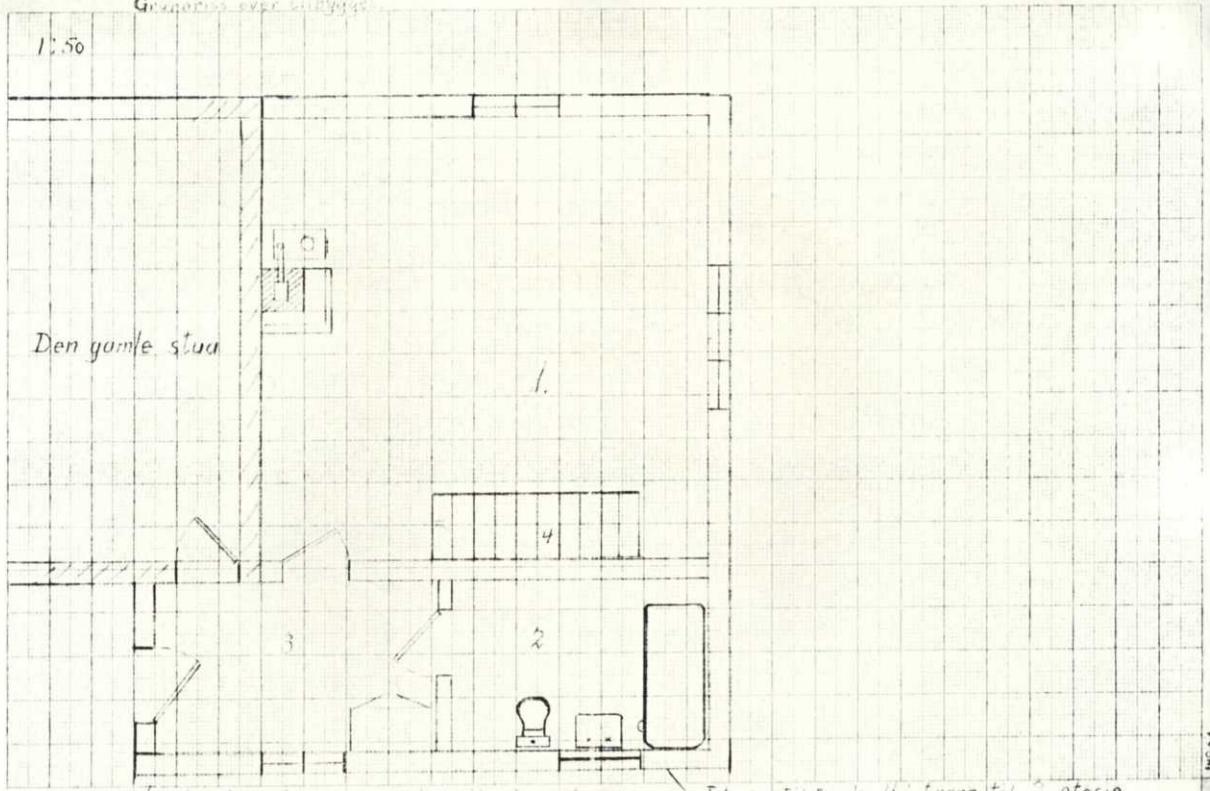


A: soverom B: stue C: kjøtt, klerom

3/3-71

1:50

Den gamle stua



1 perseslue, 2 bad med klosett, 3 entre

Til septiktank, 4: trapp til 2. etasje.

2/3-71

1:50

<p>Særlige konstruksjoner</p>	
<p>Isolasjon mot grunnfuktighet</p> <p>Forskr. Kap. 43 § 2</p>	
<p>Framspring</p> <p>Forskr. Kap. 53 § 3</p>	
<p>Takoppbygg</p> <p>Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3</p>	
<p>Takkonstruksjoner og taktekkning</p> <p>Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3</p>	<p><i>Takstoler, tross, papp og eternitskifer.</i></p>
<p>Vegger</p> <p>Forskr. Kap. 9-19 Kap. 47</p>	<p><i>Utvendig slike som den gamle bygning Stenull og papp som isolasjon.</i></p>
<p>Varme- og lydisolasjon</p> <p>Forskr. Kap. 5</p>	<p><i>Tre, papp, stenull og delvis sponplater</i></p>
<p>Trapper og trapperom</p> <p>Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1-2</p>	

<p>Røykpiper, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppeledkast</p> <p>Forskr. Kap. 27-29 Kap. 30-31 Kap. 49 Lovens § 106</p>	
<p>Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold</p> <p>Forskr. Kap. 44</p>	
<p>Tilleggsrom</p> <p>Lovens § 76</p>	
<p>Priveter - WC</p> <p>Lovens § 75</p>	<p><i>Se tegningene.</i></p>
<p>Innhegning</p> <p>Lovens § 103</p>	<p><i>Innhegnet for.</i></p>
<p>Diverse opplysninger</p>	

Byggherre

Dato <i>3/3-71</i>	Underskrift <i>Jens Engan</i>	Adresse <i>Mosletta, Ålen.</i>
-----------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Anmelder

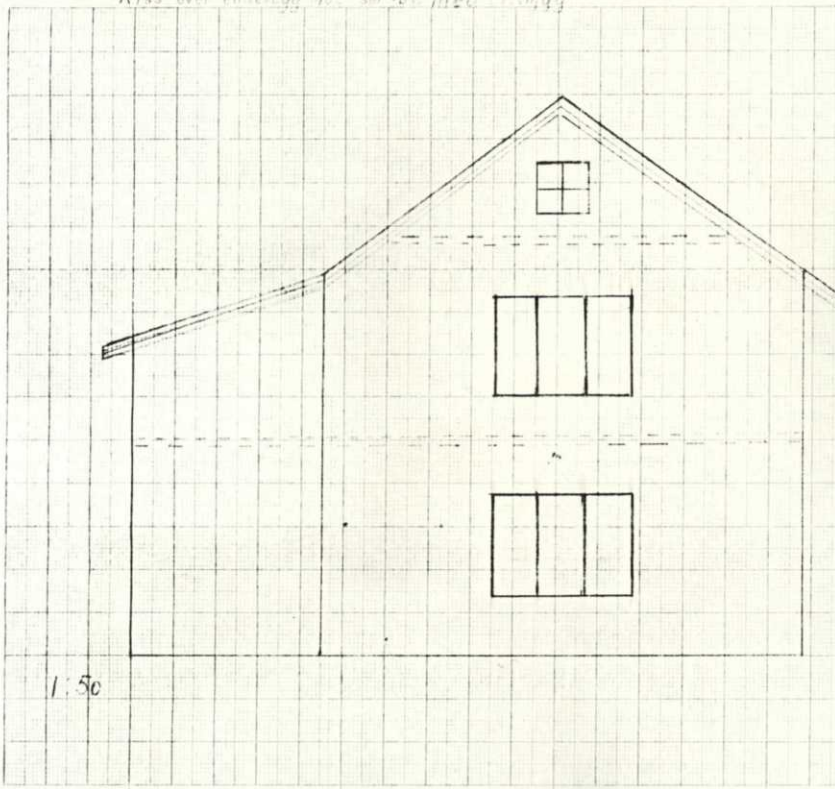
Dato	Underskrift	Adresse
------	-------------	---------

Ansvarshavende

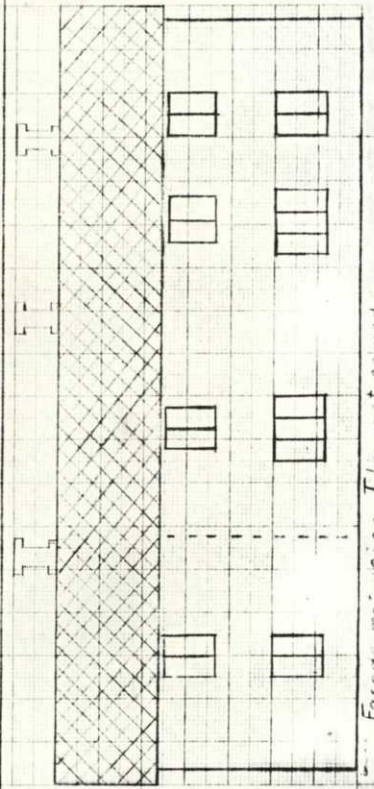
Dato	Underskrift	Adresse
------	-------------	---------

5.

Riss over en levegge m² sm-er med tilbygg



1:50



Fasade m² veien. Tilbygget et med

1:100

3/3-7/

SAKMAPPE

Engan Jens. Åker.

„Smisletten“

ARKIV NR.

107-2

J.NR./ÅR	DATO	SAK	Sak	Sak NR.	BEHANDLET		MØTEBOK SIDE	NÅR EKSPEDERT
					AV	DATO		
14/71	3.3.71	Søknad om lån til till. for tillegg til bolig.	Pøblig (tilbygg.)	13/71	P. r. ad. 1.	19.3.71		20.8.71.

No. 2096. Bearden & Co., Halden. 4-71.



Holtålen kommune

Adresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Malmvegen 515, 7380 ÅLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 718,20 kr
Feiing	50,00 kr
Renovasjon	1 514,00 kr
Slam	2 680,00 kr
Sum	7 962,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing av fritidsbolig	1 stk	550,00 kr	1/1	0 %	550,00 kr	137,50 kr
Renovasjonsgebyr Fritid	1 stk	1 812,00 kr	1/1	0 %	1 812,00 kr	453,00 kr
Abonnementsgebyr Slam	1 stk	1 315,00 kr	1/1	0 %	1 315,00 kr	328,75 kr
Slamgebyr tømning hvert 2. år	1 stk	2 500,00 kr	1/2	0 %	1 250,00 kr	312,50 kr
Eiendomsskatt	929600 prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 718,00 kr	929,50 kr
				Sum	8 645,00 kr	2 161,25 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Holtålen kommune

Adresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Malmvegen 515, 7380 ÅLEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

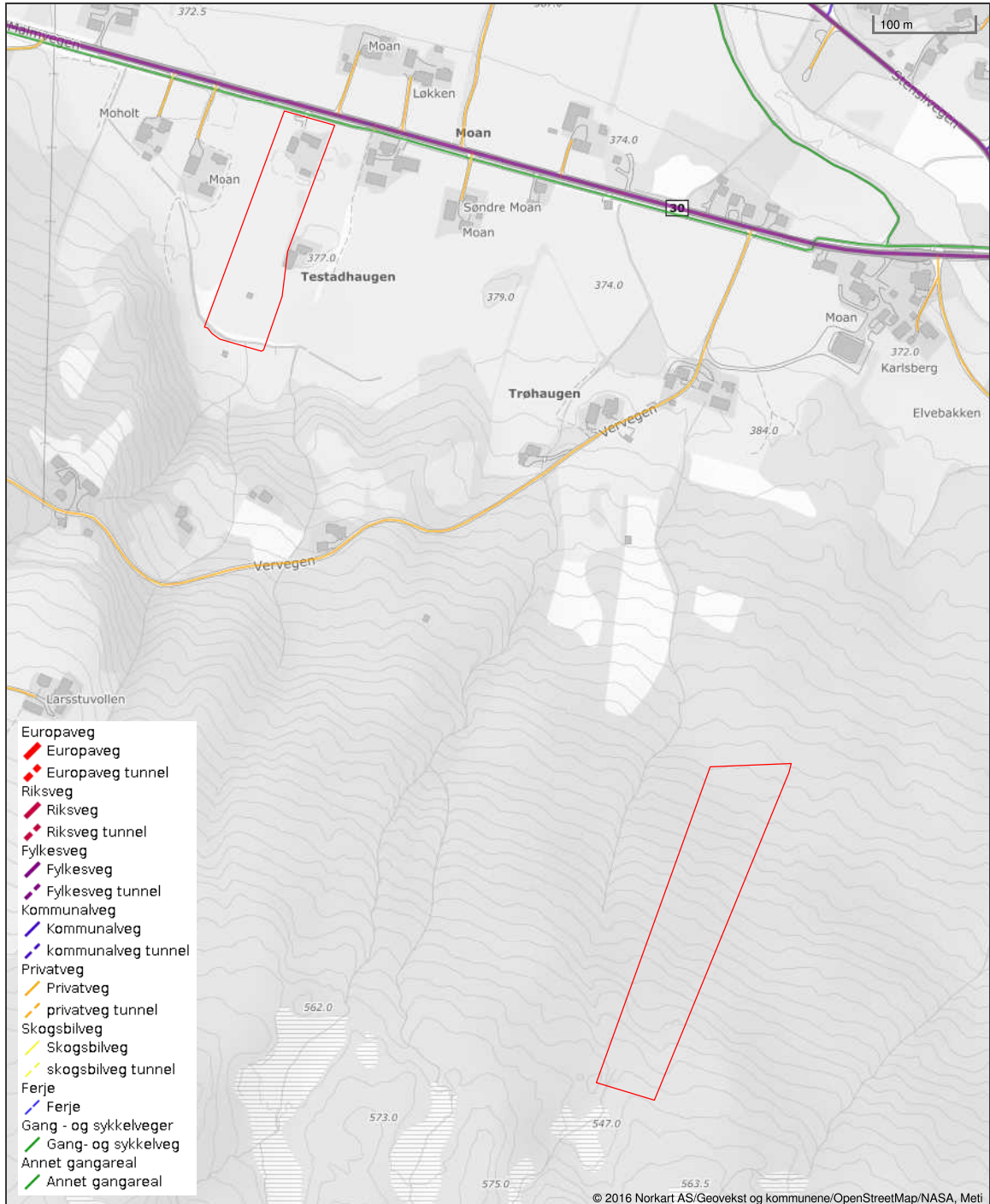
Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 328 000,00 kr
Skatt	3 718,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	27.02.2020
Eiendomsstype	Landbruk - bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 5026 - 107/2//





0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 08.04.2024 23:10
 Eiendomsdata verifisert: 08.04.2024 23:09

GÅRDSKART 5026-107/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 107/2/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	10.9	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	10.9
w	Produktiv skog *	23.6	23.6
	Annet markslag	0.6	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.6	2.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	36.7	36.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



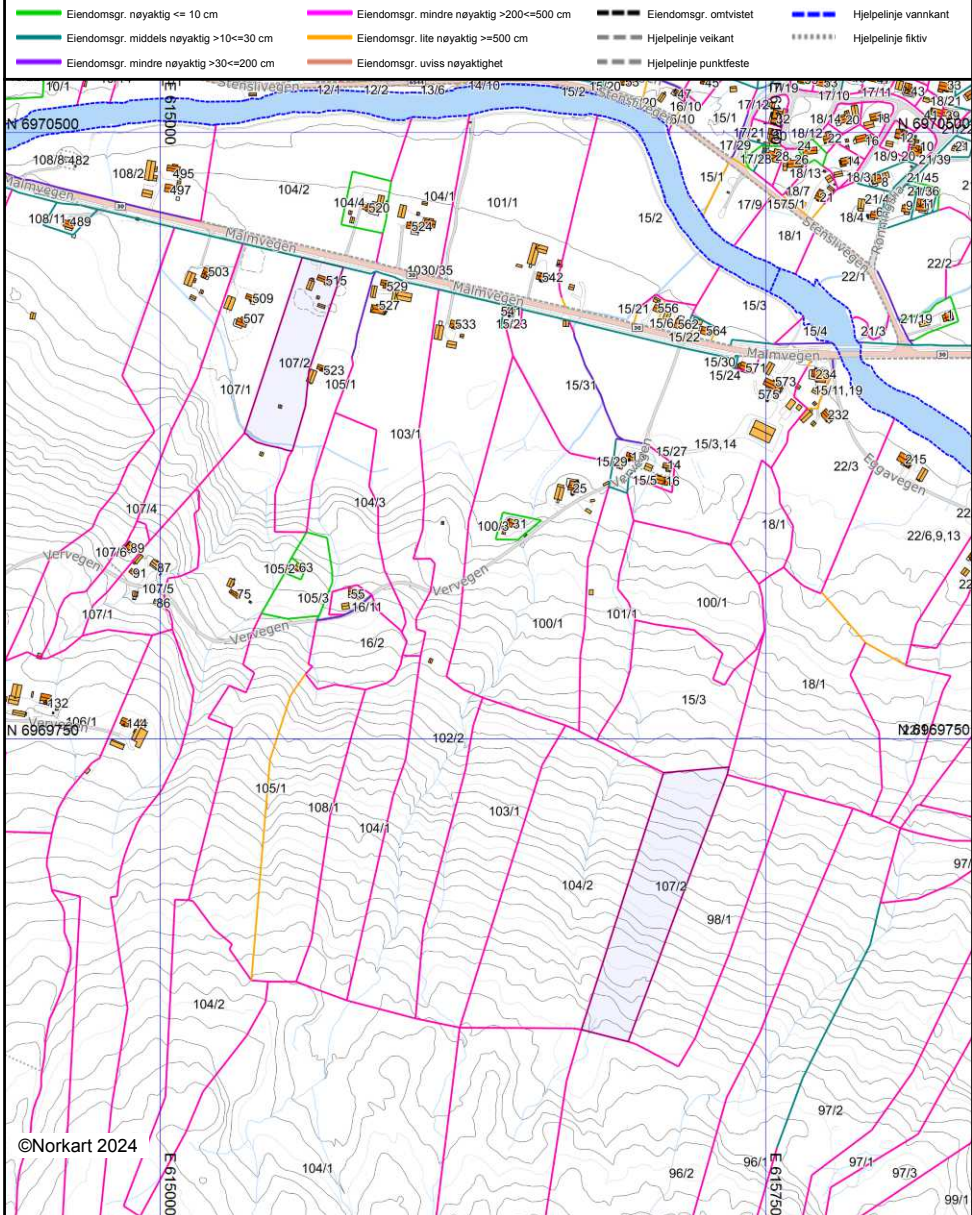
Holtålen kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/2
Adresse: Malmvegen 515
Dato: 20.02.2024
Målestokk: 1:7500



UTM-32



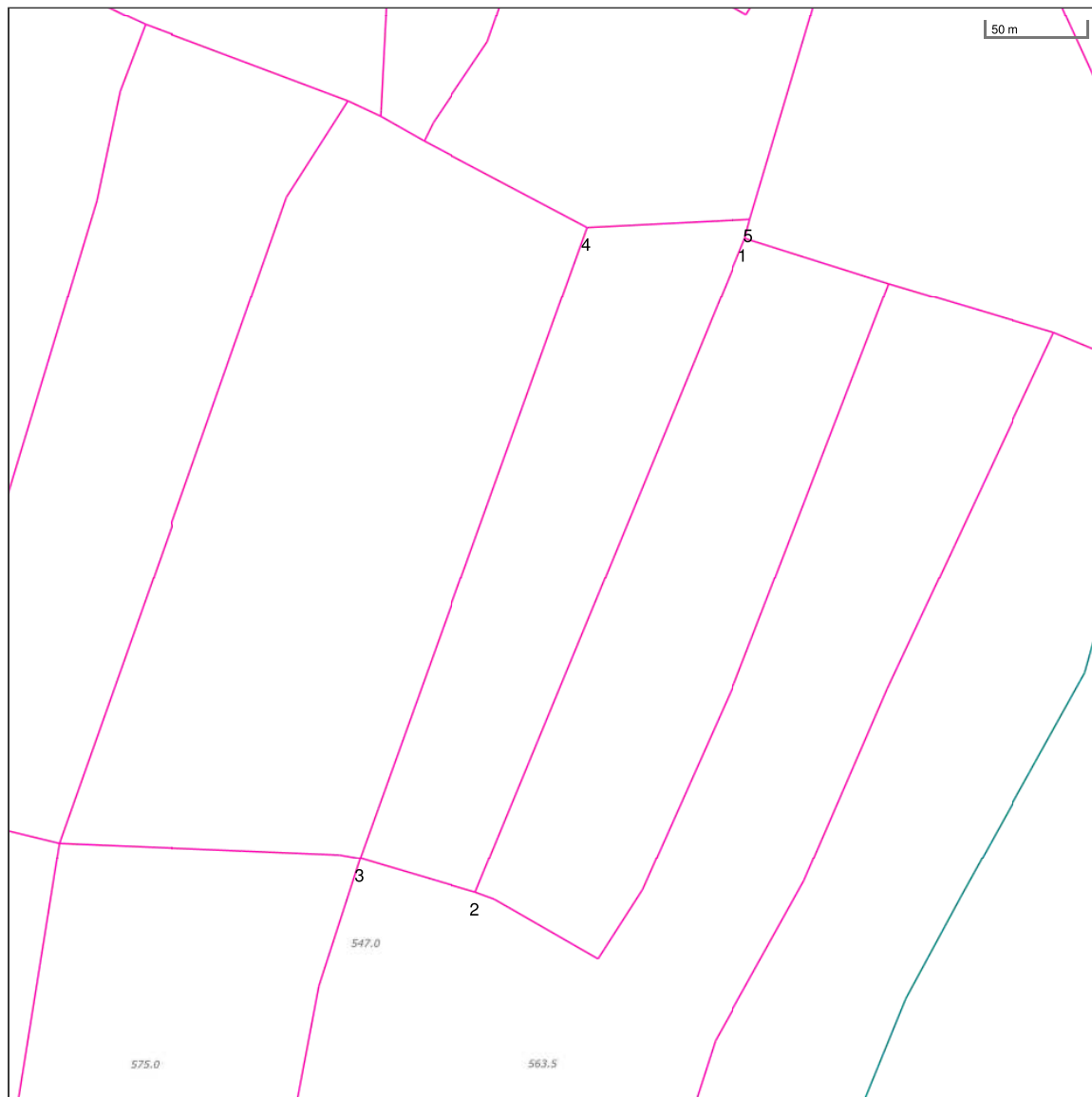
©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomskart for eiendom 5026 - 107/2//



Teig 1 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | □ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 2

Areal	23 522,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6969559,72	Øst	615619,56

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6969705,35	615702,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,73	
2	6969375,1	615579,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	352,29	
3	6969390,03	615521,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,96	
4	6969707,89	615623,87	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	333,82	
5	6969714,83	615704,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	81,20	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

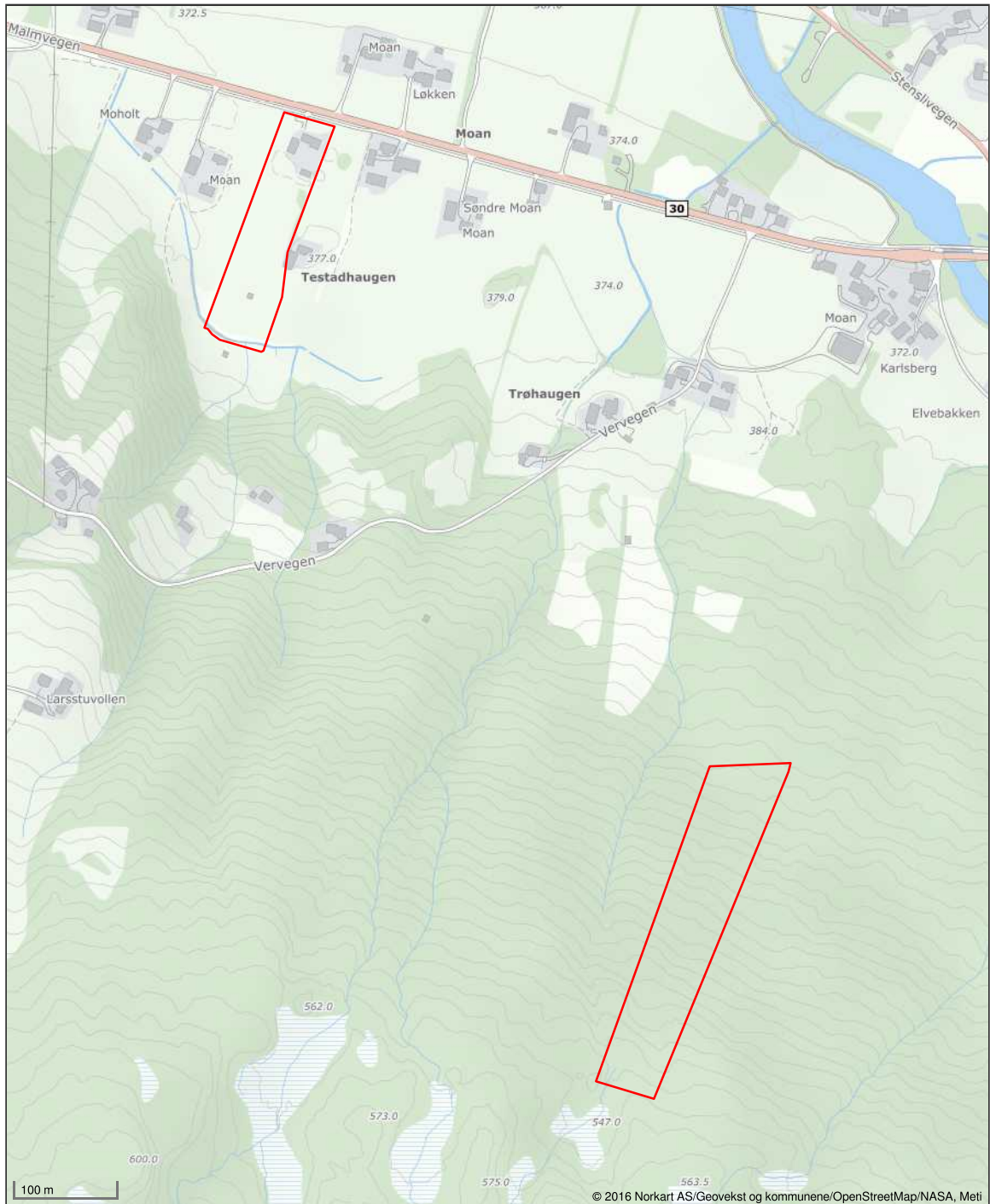
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	13 062,50 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6970204,29	Øst 615153,18

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6970127,57	615104,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	65,15	
2	6970345,42	615176,05	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	229,43	
3	6970333,25	615227,08	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,46	
4	6970205,69	615184,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	134,49	
5	6970161,53	615180,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,37	
6	6970106,62	615164,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	57,21	

Oversiktskart for eiendom 5026 - 107/2//





Holtålen kommune

Adresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Holtålen kommune

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Malmvegen 515, 7380 ÅLEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrensler, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	109						
Navn	Kommuneplanens arealdel						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	05.05.2021						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5026/dokumenter/197/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20KPA%20Holt%20a5len_2021.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>23 522 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Idrettsanlegg,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>BIA</td></tr></table>	Delareal	23 522 m ²	Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende	Områdenavn	BIA
Delareal	23 522 m ²						
Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende						
Områdenavn	BIA						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>13 063 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>LNFsp4</td></tr></table>	Delareal	13 063 m ²	Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende	Områdenavn	LNFsp4
Delareal	13 063 m ²						
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende						
Områdenavn	LNFsp4						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>4 606 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H310</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Ras- og skredfare</td></tr></table>	Delareal	4 606 m ²	KPHensynsonenavn	H310	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	4 606 m ²						
KPHensynsonenavn	H310						
KPFare	Ras- og skredfare						



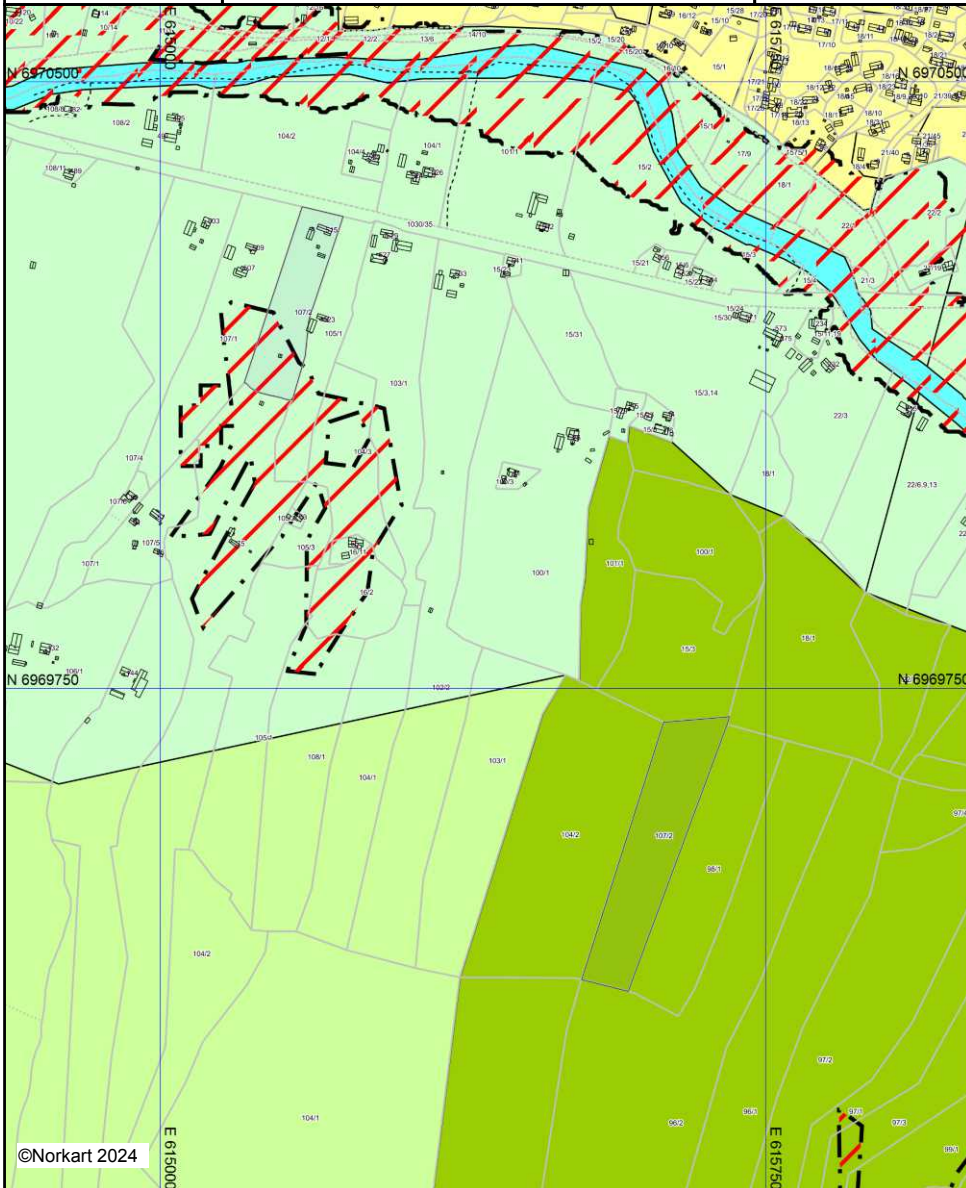
Holtålen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2
Adresse: Malmvegen 515
Utskriftsdato: 20.02.2024
Målestokk: 1:7500



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 2008

	Faresone grense
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Flomfare
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende



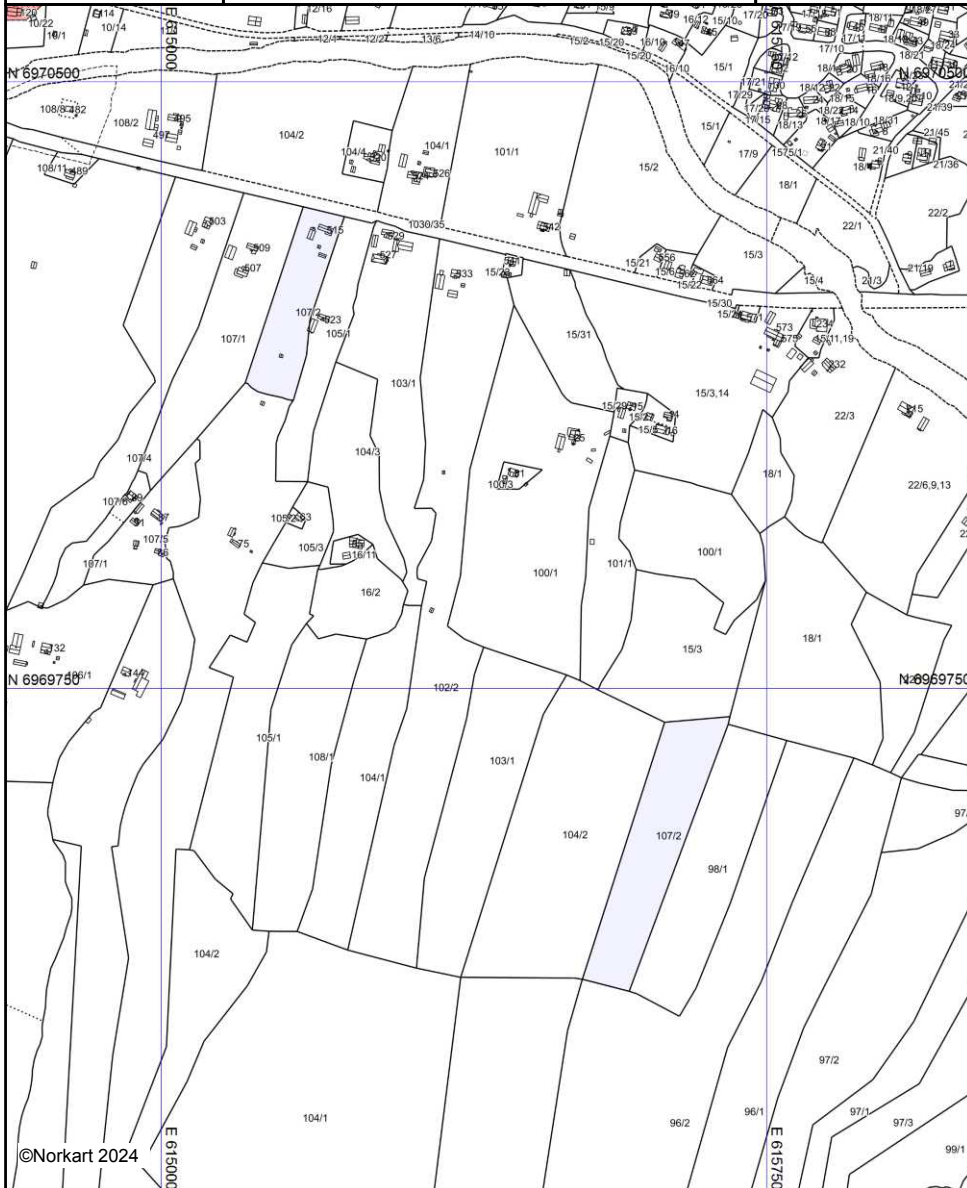
Holtålen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2
Adresse: Malmvegen 515
Utskriftsdato: 20.02.2024
Målestokk: 1:7500



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
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat veg
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrænse
-  Byggegrænse
-  Regulert senterlinje

Malmvegen 515

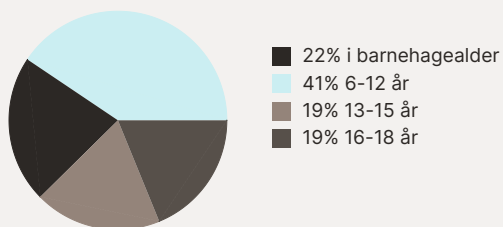
Offentlig transport

🚏 Mosletta	3 min 🚶
Linje 440, 543, 544	0.2 km
🚏 Ålen stasjon	5 min 🚶
Linje R60	3.3 km
✈ Røros lufthavn	34 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	2 t 5 min 🚶

Skoler

Hov skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
149 elever, 12 klasser	1.5 km
Røros videregående skole	32 min 🚶
300 elever	35.1 km

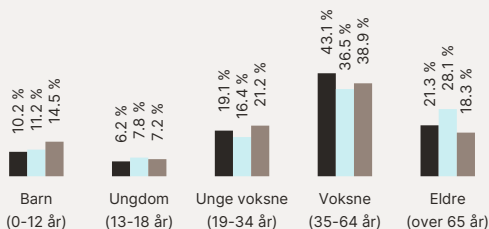
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Holtålen kommune Elvland barneha...	4 min 🚶
64 barn	2.9 km
Haltdalen barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
22 barn	11.7 km
Glåmos barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
17 barn	24.5 km

Dagligvare

Coop Marked Ålen	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.1 km
Coop Prix Haltdalen	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	12.7 km

Sport

🏆 Ålen arena, kunstgressbane	15 min 🚶
Fotball	1.1 km
🏆 Hovet flerbruksanlegg	21 min 🚶
Aktivitetshall	1.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 200

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Retten skal være rett. For alle.

Plantegning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 13240012

Adresse: Malmvegen 515, 7380 Ålen

Betegnelse: Gnr. 107, Bnr. 2, Holtålen kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Røros Tlf: 73100060 roros@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

