



aktiv.

Haltdalsvegen 1629, 7383 HALTDALEN

**Stor enebolig/generasjonsbolig
beliggende på Langlete i
Haltdalen. Romslig tomt på ca 3,5
mål. Dobbelgarasje.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Selger: Tove Volden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 263/310 kvm
Tomtstr.: 3465.3 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 177, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1705250028

Ene-/generasjonsbolig
beliggende på Langlete i
Haltdalen. Romslig tomt
på ca 3,5 mål.

Stor og romslig enebolig/generasjonsbolig beliggende på Langlete i Haltdalen. Boligen er opprinnelig bygd i ca 1921 mens det ble satt opp et stor påbygg på 80-tallet. Dobbeltgarasjen er en Igland-garasje som ble satt opp i 2008. I tillegg til nevnte bygg er det et to uthus for lagring på eiendommen samt et drivhus.

Tomta er romslig, nesten 3,5 mål. Pent opparbeidet med ulik beplatning, plenarealer mm.

Til Haltdalen sentrum med skole, barnehage, matbutikk, bank etc. er det ca 10 km.

Innhold:
1. etasje:
Entre, gang, toalett, 2 stuer, kjøkken, soverom, bod og bad.
2. etasje / Loft:
Gang, 4 soverom og loftstue.
Kjeller:
Ganger, boder og tidligere bad.

I tillegg dobbeltgarasje på 47 kvm samt to uthus og drivhus.

Velkommen på visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Planskisse30

Egenerklæring33

Tilstandsrapport38

Energiattest64

Byggegodkjente tegninger tilbygg68

Byggegodkjente tegninger garasje74

Tinglyst erklæring79

Info kommunale avgifter80

Diverse kart82

Nabolagsprofil88

Forbrukerinformasjon94

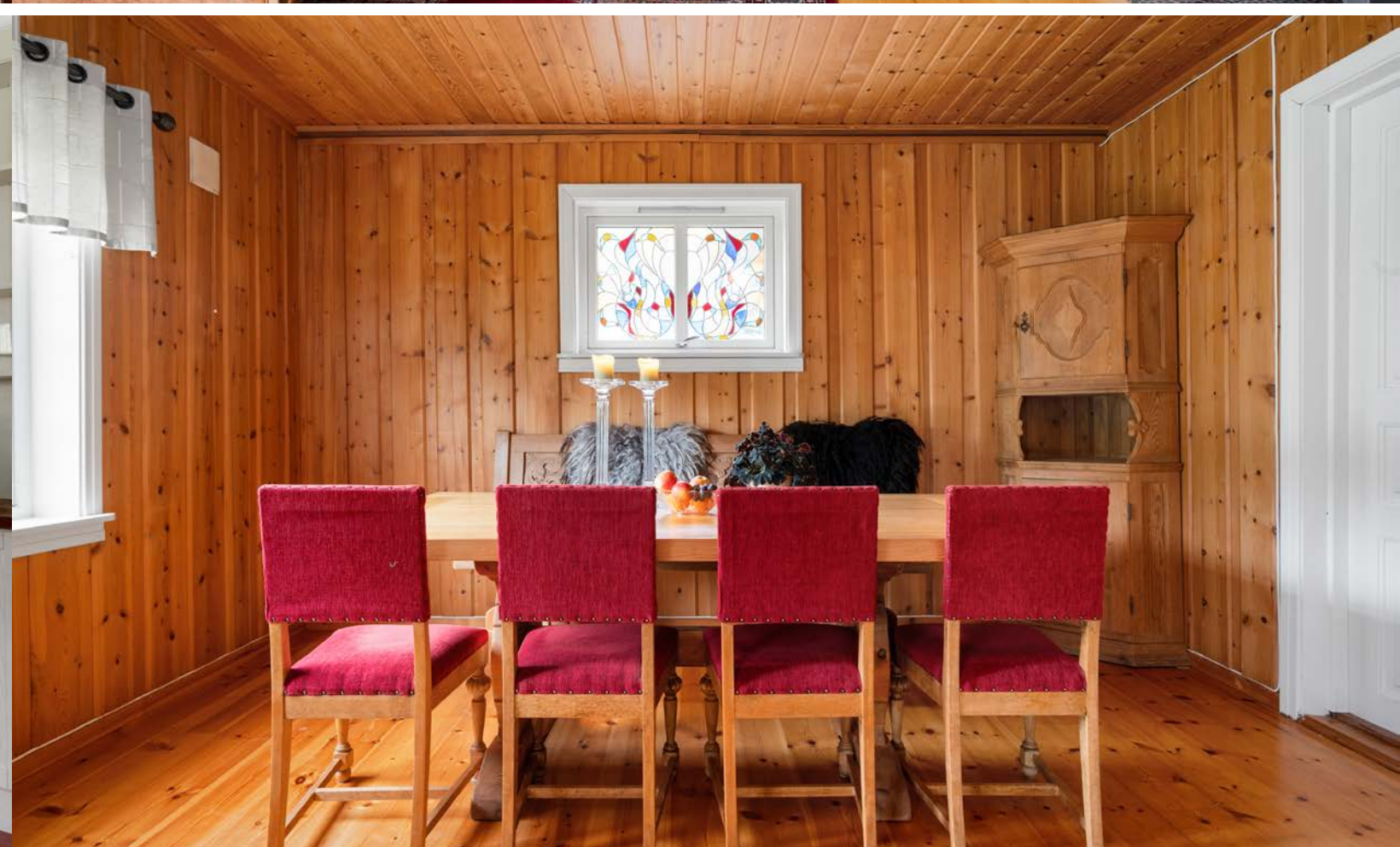
Budskjema95



















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 263 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 310 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt

BRA-i: 263 m² Boligen
BRA-e: 47 m² Garasjen

TBA

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3465.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet er basert på beregninger foretatt av kommunen og må anses som omtrentlig. Ønskes nøyaktig areal må det rekvireres en oppmålingsforretning med kommunen.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Langlete i Haltdalen, i Holtålen kommune. Til Haltdalen sentrum med skole, barnehage, matbutikk, bank mm. er det ca 10 km. Til kommunesenteret i Ålen er det ca 23 km mens det til Støren er ca 46 km. Vil man på en bytur til Trondheim er det i underkant av 10 mil dit.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sin egenerklæring:
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Fukt i kjellerinngang vedinntak av vann for ca 35 år siden.

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: I garasjen om vinteren kommer det inn vann når det striregner på den en siden.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.
Beskrivelse: Kommer inn mus i kjelleren om

vinteren.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skifte av sikringsskap og innlagt strøm i garasjen til elbil.
Arbeid utført av Bergstaden elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ja. Lagt inn av faglært elektriker.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Stålpipeline og oppretting av terrasse og. Skifte av vannbord på garasje og på tilbygg. Aunmo plattform rundt to piper.
Arbeid utført av: Kamelon As, Sander Von Der Meer, Aunmo as.

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)?
Svar: Ja
Beskrivelse En flik av garasjen på naboeiendommen etter avtale med Kjell Bergan som nå er død. Veien ble lagt om der samtidig. Ikke tinglyst.

Tilleggskommentar:
Har bodd så lenge at jeg kan ha glemt noe, men har sagt etter beste evne.

Se komplett egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Innhold:
1. etasje:
Entre, gang, toalett, 2 stuer, kjøkken, soverom, bod og bad.
2. etasje / Loft:
Gang, 4 soverom og loftstue.
Kjeller:
Ganger, boder og tidligere bad.

I tillegg dobbelgarasje på 47 kvm samt to uthus og drivhus.

Standard

Loft
Gang:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Vedovn. Trapp og sikringsskap.

Soverom 1:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3:
Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Loftstue:
Vinylflis på gulv, og panel og malt overflate på vegger.
Panel i himling. Vedovn.

Soverom 4:
Vinylflis på gulv, og panel og tapet på vegger. Panel i

himling.

1. etasje
Entre:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Trapp.

Bod:
Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.
Bereder.

Toalett:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Stue 1:
Tregulv, og brystpanel og panel på vegger. Panel i himling.
Vedovn.

Kjøkken:
Parkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, mikroovn og kjøleskap.

Stue 2:
Tregulv, og malt panel og tapet på vegger. Takess i himling.
Vedovn.

Soverom:
Tregulv, og brystpanel og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Bad:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med wc, dusjkabinett, servantskap og mekanisk avtrekk.

Kjeller
Ganger og boder: Tregulv og malt betonggulv. Malt overflater og panel på vegger. Panel og malt overfalte i himling.
Trapp.

Tidligere bad: Flis på gulv og vegger. Malt overflate i himling.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Diverse
Garasjen står såvidt inn på naboeiendommen ut i fra kartet. Som selger skriver i egenerklæringen ble det muntlig avtalt med tidligere (avdød) nabo. Evt. risiko/konseskvenser forbundet med dette overtas av kjøper. Konf. megler ved spørsmål.

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, elektrisk og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 490 000

Kommunale avgifter
Kr 27 095

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 3.924,96,-
Feiing kr 615,67,-
Renovasjon kr 5.037,-
Slam kr 2.565,24,-
Vann kr 14.952,36,-

Prognosen i 2025 sier en total på kr 13.086,05,-. Se vedlagte skriv i salgsoppgaven fra kommunen.

Formuesverdi primær
Kr 538 372

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 153 489

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 177, bruksnummer 3 i Holtålen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5026/177/3:
05.09.1921 - Dokumentnr: 900162 - Erklæring/avtale Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

23.11.1983 - Dokumentnr: 6668 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Haltdalen Vassverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1921 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5026 Gnr:177 Bnr:1

Diverse påtegning
Avslag på krav om retting etter tingl §18
03.11.2021. Arkivref. 21/52116-2

01.01.2018 - Dokumentnr: 189142 -
Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1644 Gnr:177 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det var heller ikke vanlig på den tiden eiendommen ble oppført.
Det foreligger derimot byggegodkjente tegninger for både påbygget fra

Vei, vann og avløp

Kommunalt vann, privat avløp (septikk) og privat vei opp fra FV 30.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig,- fritids- eller næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det må signers på egenerklæring om konsesjoinsfrihet pga. at tomta er over 2 mål.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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 med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 600 (Omkostninger totalt)
54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 547 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.08.2025

Haltdalsvegen 1629

1. etasje



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

Haltdalsvegen 1629

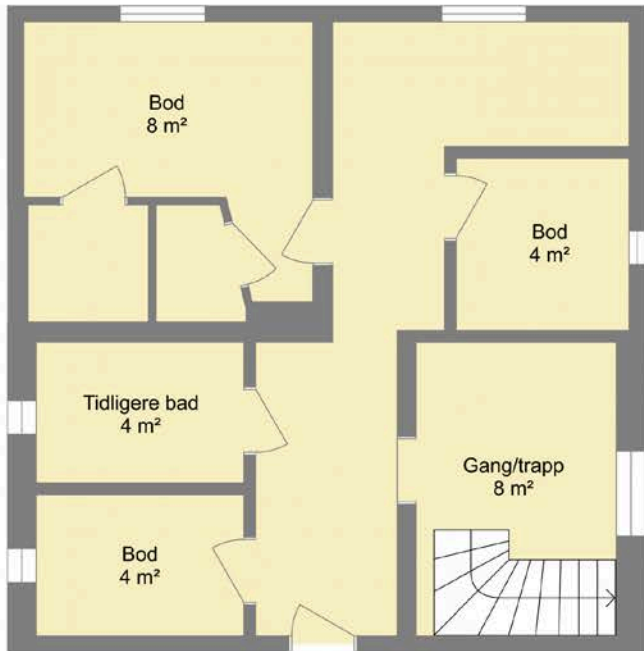
2. etasje / Loft



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

Haltdalsvegen 1629

Kjeller



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250028	
Selger 1 navn	
Tove Volden	
Gateadresse	
Haltdalsvegen 1629	
Poststed	Postnr
HALTDALEN	7383
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	46
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF(jernbanen)
Polise/avtalnr.	160456

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TV

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjellerinngang vedinntak av vann for ca 35 år siden

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen om vinteren kommer det inn vann når det striregner på den en siden.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kommer inn mus i kjelleren om vinteren

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte avsikringsskap og innlagt strøm i garasjen til elbil

Arbeid utført av

Bergstaden elektro

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Lagt inn av faglært elektriker

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stålpipe og oppretting av terrasse og. Skifte av vannbord på garasje og på tilbygg.Aunmo plattform rundt to piper

Arbeid utført av

KamelonAs as, Sander Von Der Meer. Aunmo as

Document reference: 1705250028

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En flik av garasjen på naboeiendommen etter avtale med Kjell Bergan som nå er død. Veien ble lagt om der samtidig. Ikke tinglyst.

Document reference: 1705250028

Tilleggskommentar

Har bodd så lenge at jeg kan ha glemt noe, men har sagt etter beste evne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Volden	eb60c096eb581acf02c66aed7076378cff50de5c	03.06.2025 12:29:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250028

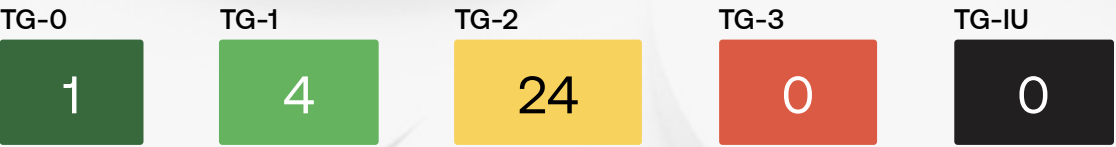
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Haltdalsvegen 1629 7383 HALTDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1921
BRA: 263 m²
BRA-i: 263 m²

Samlet vurdering



GNR: 177 BNR: 3

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Haltdalsvegen 1629
7383 Haltdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32416>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpushing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis fukt selv om det ikke er registrert tegn som tilsier at det er skader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Plast mot grunn kan være et godt skadeforebyggende tiltak.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren er i dag benyttet som en grovkjeller og innvendig grunnmur er overflatebehandlet med maling. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert synlige tegn til fukt som blant annet mineralutslag på grunnmur. Det anmerkes også at det er registrert forhøyede fuktverdier i tregulv noe som er påregnelig basert på forhold beskrevet under punkt - drenering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at kjelleren benyttes som en grovkjeller. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel undersøkes om muligheten for heving av rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje. Det anmerkes også at enkelte vinduer har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det anmerkes også at det er registrert stedvis manglende musetetting.

Anbefalte tiltak

Slitasjen er i tråd med normal aldring og værpåvirkning over tid, og det anbefales vedlikehold eller utskifting ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontroll er begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige innvendige overflater.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker. Dette gjelder spesielt ved takgjennomføringer som f.eks. pipe.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn for å fange opp eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldringsslitasje på renner og nedløp. Over tid har vær og fukt ført til begynnende rustdannelser og en falmet, slitt overflatebehandling. Slitasjen er i tråd med naturlig aldring og påvirkning fra klimaet.

Anbefalte tiltak

Slitasjen er i tråd med normal aldring og værpåvirkning over tid, og det anbefales vedlikehold eller utskifting ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at luftingen av takkonstruksjonen er vurdert som mangelfull eller begrenset. Dette er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner og medfører ikke nødvendigvis problemer per dags dato, men bør følges opp da det over tid kan øke risikoen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på utviklingen og ta kontakt med fagperson ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Det anmerkes også at det er registrert rustdannelser og falmet overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er manglende snøfangere. Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for å lukke dette avviket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Basert på nivelleringsmålinger ble det registrert høydeavvik på mellom 15 og 30 mm, samt lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av disse avvikene. Kontrollen er til opplysning utført i relevante rom. Det anmerkes også at det er registrert knirk i flere deler av boligen.

Anbefalte tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør eventuelt vurderes i forbindelse med fremtidig renovering.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rustdannelser på pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for å lukke avviket.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2004 og den fremstår i bruksmessig god stand. Tilstandgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje på innredning og fuktmerker på benkeplate.

Toalettrom

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak er påregnelig.

Oppsummering

Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm og åpninger i rekkverk over 10 cm. Det anmerkes også at det er manglende håndløper langs vegg.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av anlegget er av eldre dato og manglende dokumentasjon.

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

Varmesentral

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert lekkasjesikring av bereder og det var til opplysning ikke mulig å kontrollere støpsel.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, og strømtilkobling må kontrolleres.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det anmerkes også at malte plater ikke er egnet i områder definert som våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å oppgradere rommet. I påvente av oppgradering anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 17.6.2025	Rapportdato 23.6.2025
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Tove Volden	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Gjermund Ekren

Telefon:

47294356

Firma:

Takst-forum Trøndelag AS

Epost:

ge@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse:	Haltdalsvegen 1629, 7383 Haltdalen					
Kommunenr:	5026	Gårdsnr:	177	Bruksnr:	3	Festnr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1921 - Eksakt byggeår er ukjent. Årstallet er hentet fra første registrering i matrikkelrapport					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendommen.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	263	263	0	0	20
Garasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	310	263	47	0	20

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	138	138	0	0	20
2. etasje / Loft	74	74	0	0	0
Kjeller	51	51	0	0	0
Totalt m²	263	263	0	0	20

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje / Loft	90	74	16
Totalt m²	90	74	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	138	131	7	Entre, gang, toalett, 2 stuer, kjøkken, soverom og bad.	Bod.
2. etasje / Loft	74	74	0	Gang, 4 soverom og loftstue.	
Kjeller	51	0	51		Ganger, boder og tidligere bad.
Totalt m²	263	205	58		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	47	0	47	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen	
For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Krypkjeller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i ringmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er registrert stedvis indikasjoner på fukt, men ingen synlige tegn til skader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis fukt selv om det ikke er registrert tegn som tilsier at det er skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Plast mot grunn kan være et godt skadeforebyggende tiltak.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Kjelleren er i dag benyttet som en grovkjeller og innvendig grunnmur er overflatebehandlet med maling. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert synlige tegn til fukt som blant annet mineralutslag på grunnmur. Det anmerkes også at det er registrert forhøyede fuktverdier i tregulv noe som er påregnelig basert på forhold beskrevet under punkt - drenering.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at kjelleren benyttes som en grovkjeller. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	
Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført oppgraderinger i 2012.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan med fordel undersøkes om muligheten for heving av rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdører av tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedandelen av vinduer og dører er skiftet i perioden 1995-2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fukskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje. Det anmerkes også at enkelte vinduer har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført utskiftninger i 1992/93.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det anmerkes også at det er registrert stedvis manglende musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slitasjen er i tråd med normal aldring og værpåvirkning over tid, og det anbefales vedlikehold eller utskifting ved behov.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontroll er begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige innvendige overflater.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker. Dette gjelder spesielt ved takgjennomføringer som f.eks. pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn for å fange opp eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er oppgradert med årstall er ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldringsslitasje på renner og nedløp. Over tid har vær og fukt ført til begynnende rustdannelser og en falmet, slitt overflatebehandling. Slitasjen er i tråd med naturlig aldring og påvirkning fra klimaet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slitasjen er i tråd med normal aldring og værpåvirkning over tid, og det anbefales vedlikehold eller utskifting ved behov.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at luftingen av takkonstruksjonen er vurdert som mangelfull eller begrenset. Dette er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner og medfører ikke nødvendigvis problemer per dags dato, men bør følges opp da det over tid kan øke risikoen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på utviklingen og ta kontakt med fagperson ved behov.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking er oppgradert i 1993.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Det anmerkes også at det er registrert rustdannelser og falmet overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er manglende snøfangere. Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må påregnes for å lukke dette avviket.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Basert på nivelleringsmålinger ble det registrert høydeavvik på mellom 15 og 30 mm, samt lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av disse avvikene. Kontrollen er til opplysning utført i relevante rom. Det anmerkes også at det er registrert knirk i flere deler av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør eventuelt vurderes i forbindelse med fremtidig renovering.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element, Tegl
Elementpipe i tilbygg og teglsteinspipe i opprinnelig del. Selger opplyser at teglsteinspipe er innvendig rehabilitert med stålrør og at peis på kjøkken er plombert.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2004 og den fremstår i bruksmessig god stand. Tilstandgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje på innredning og fuktmerker på benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Tiltak er påregnelig.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er forevist kun tegninger av tilbygg datert 1983 fra kommunalt arkiv. Det er registret enkelte endringer på planløsning sett opp mot dagens bruk. Dette gjelder blant annet at rom benevnt som kjøkken er innlemmet i soverom og utforming av grovkjøkken/"solplass" i dag er en del av stue.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Det er etalbert U-format tretrapper i boligen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm og åpninger i rekkverk over 10 cm. Det anmerkes også at det er manglende håndløper langs vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av anlegget er av eldre dato og manglende dokumentasjon.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.	

6.22 Varmesentral

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	
Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe i opprinnelig del er datomerket 2012. Varmepumpe i tilbygg er av ukjent alder.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

6.24 Ventilasjon

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert lekkasjesikring av bereder og det var til opplysning ikke mulig å kontrollere støpsel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, og strømtilkobling må kontrolleres.	

6.25 Våtrom

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte plater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuksikkerheten ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det anmerkes også at malte plater ikke er egnet i områder definert som våtsone.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å oppgradere rommet. I påvente av oppgradering anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

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

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasje er oppført i tre og utvendig kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med metallplater. Garasjen er utover dette ikke videre vurdert.

6.27 Øvrig: Tidligere bad i kjeller

Beskrivelse
Det er etablert et rom i kjeller som tidligere er brukt som bad. Selger opplyser at rommet har stått ubrukt i mange år og fremstår ikke i funksjonell stand på befaringsdag. Rommet er videre ikke vurdert som et bad som kan benyttes. Det gjøres også oppmerksom på forhold beskrevet under punkt - rom under terreng og drenering.

6.28 Støttemur

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

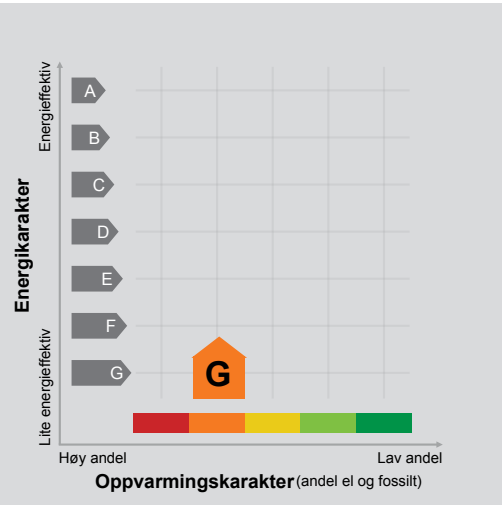
6.29 Vannbåren varme

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

ENERGIATTEST



Adresse	Haltdalsvegen 1629
Postnummer	7383
Sted	HALTDALEN
Kommunenavn	Holtålen
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10714990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137776
Dato	19.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 360 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1921
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

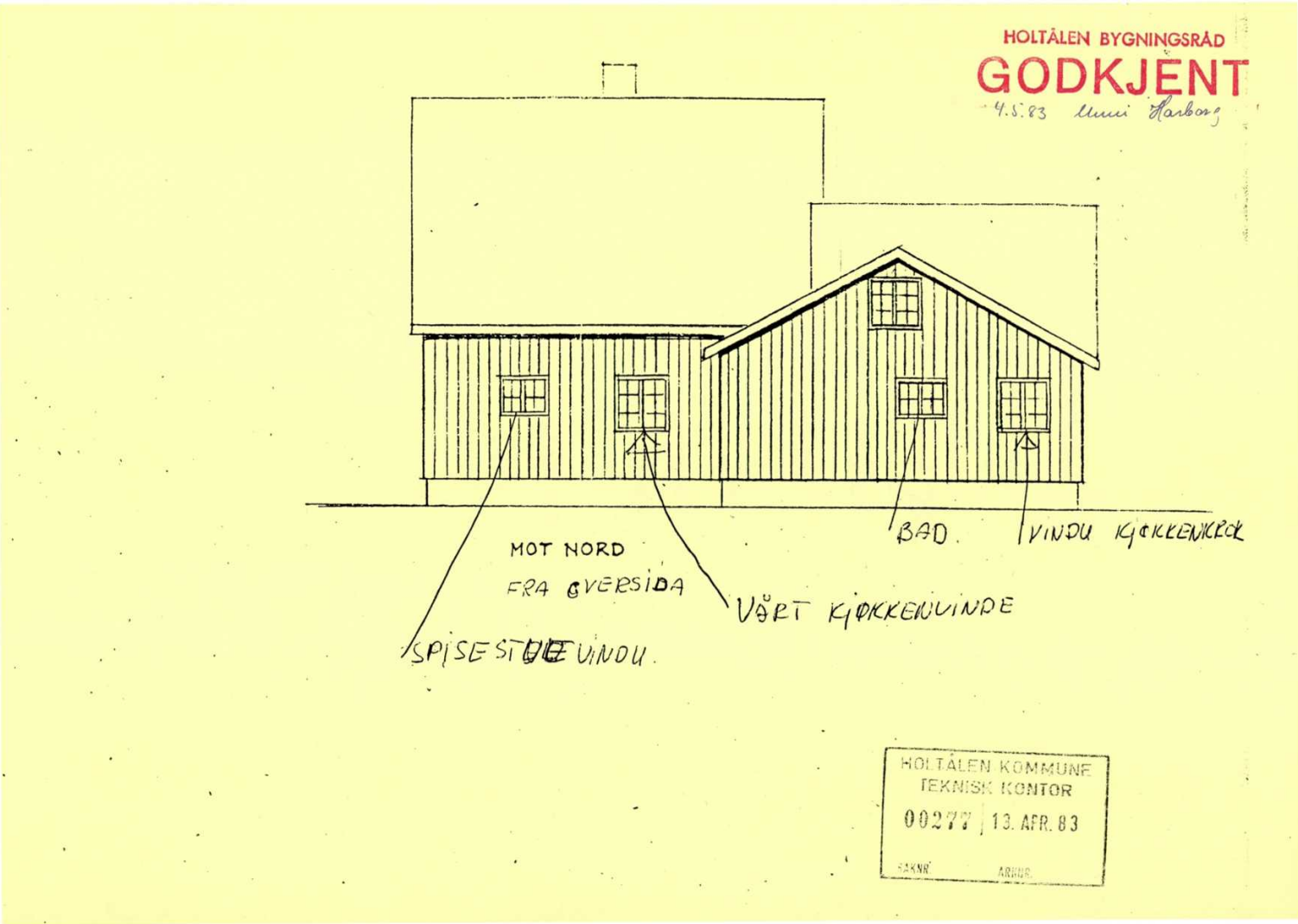
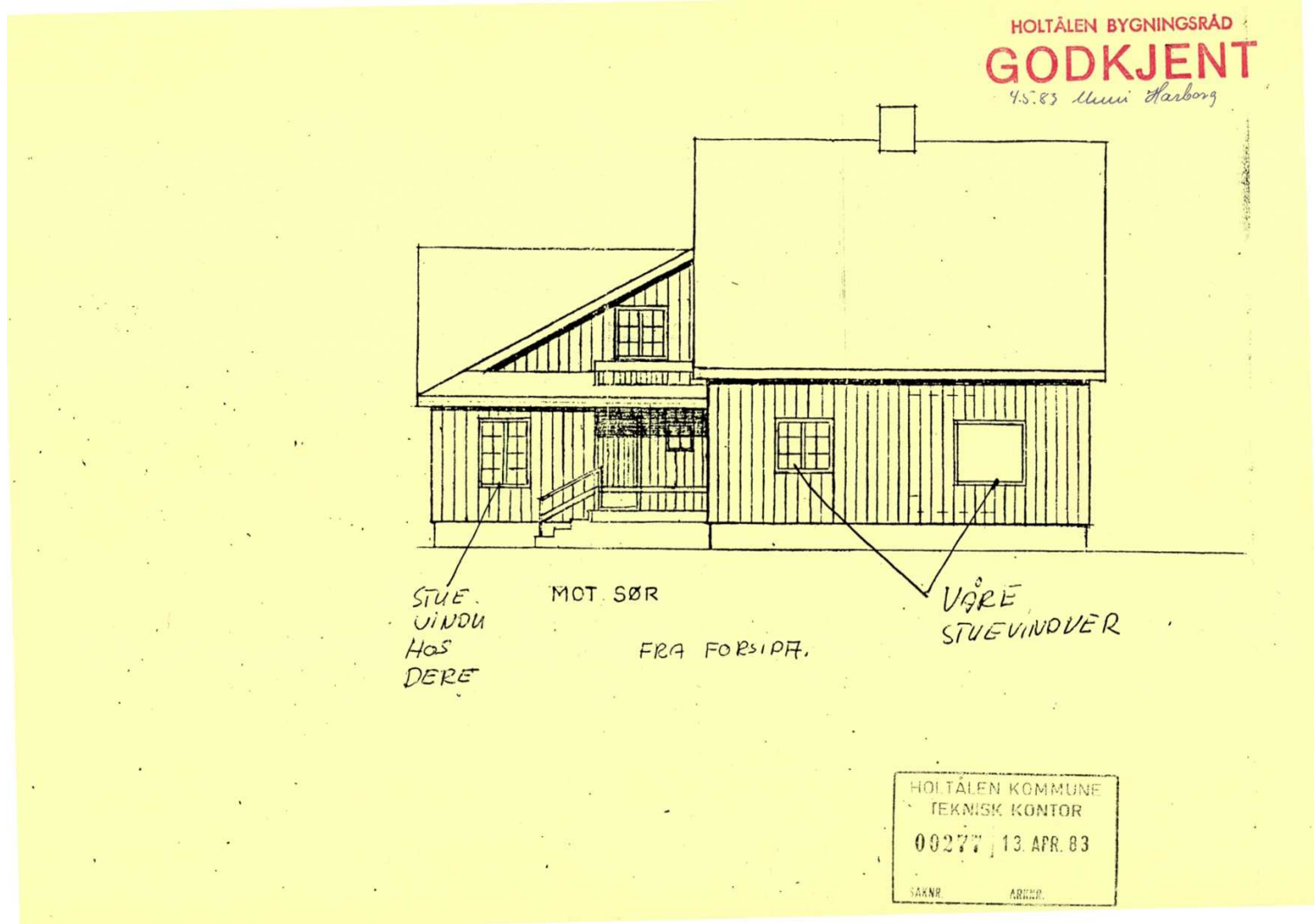
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

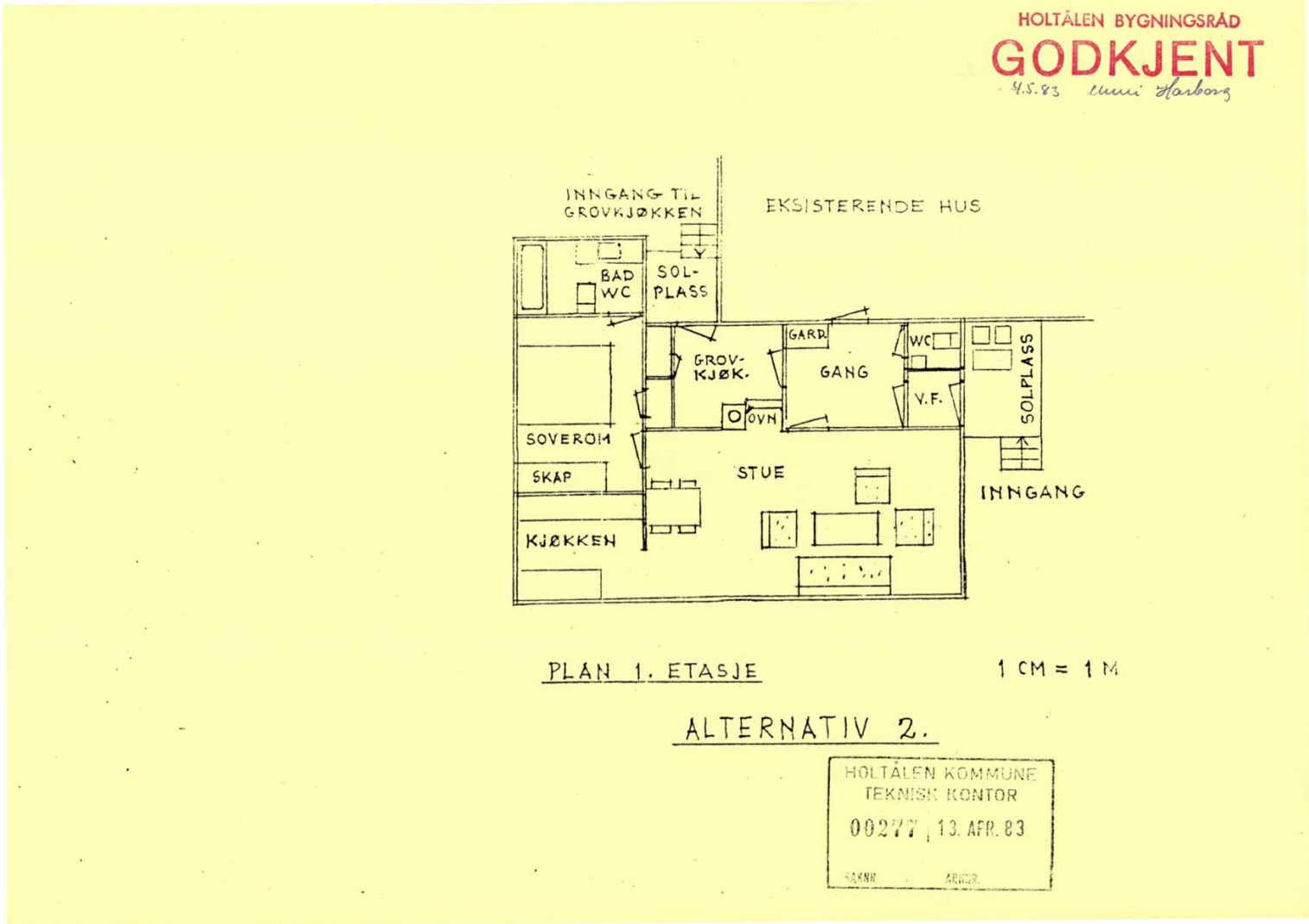
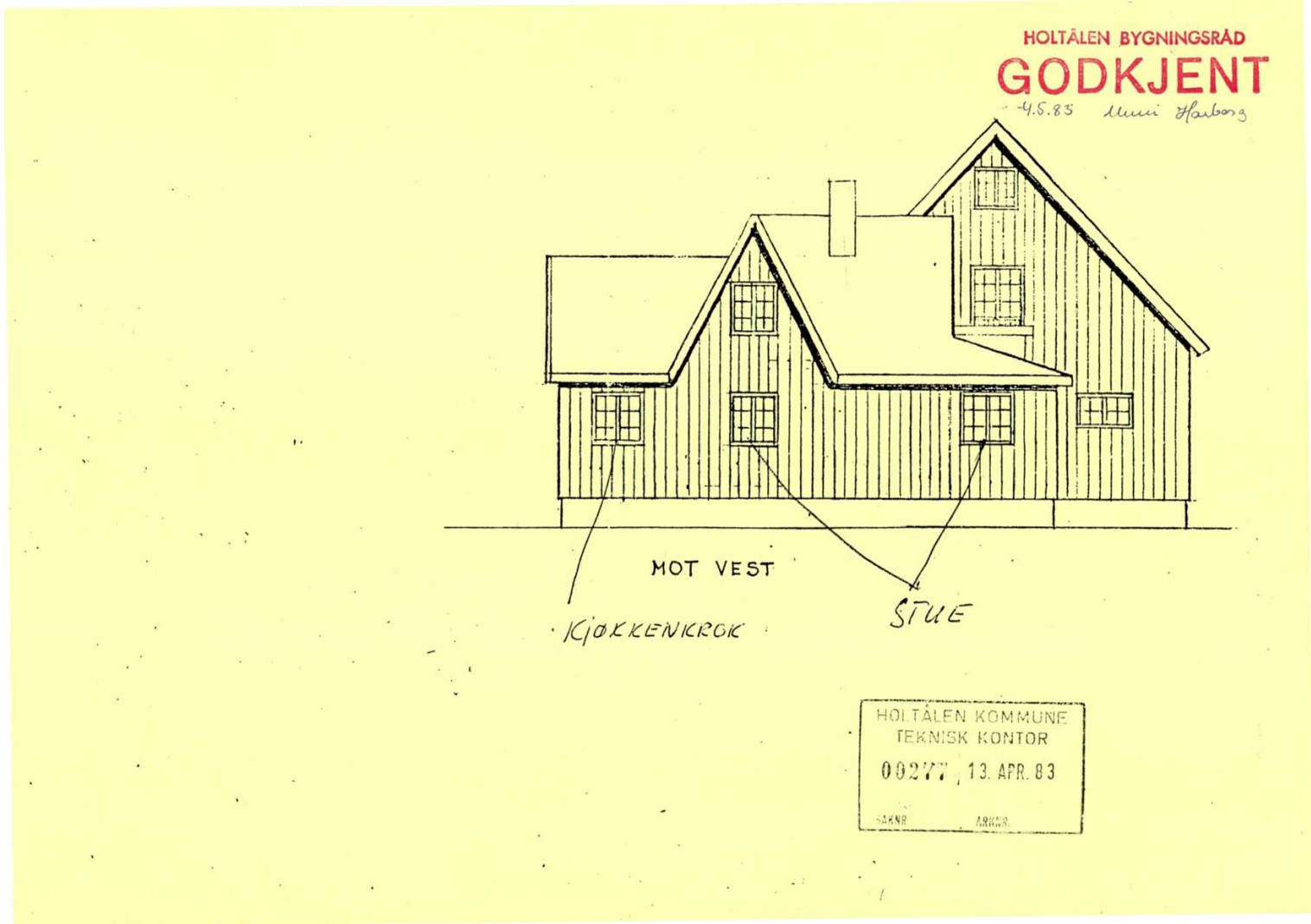
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

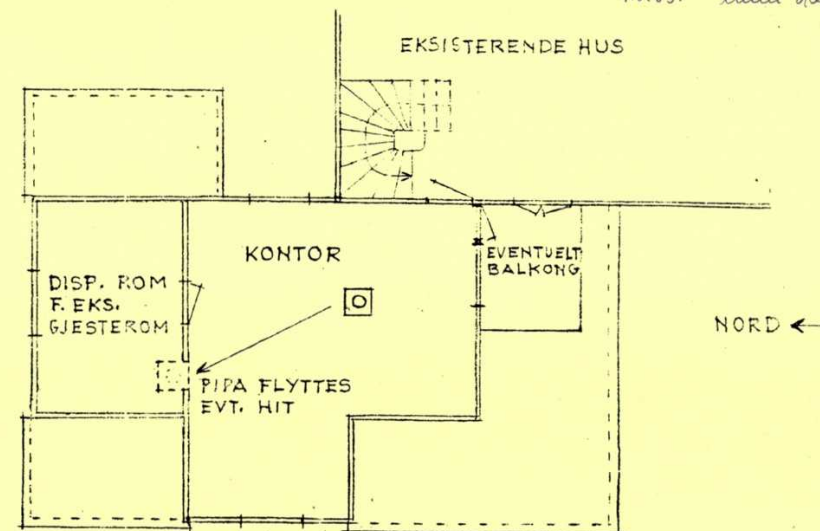
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



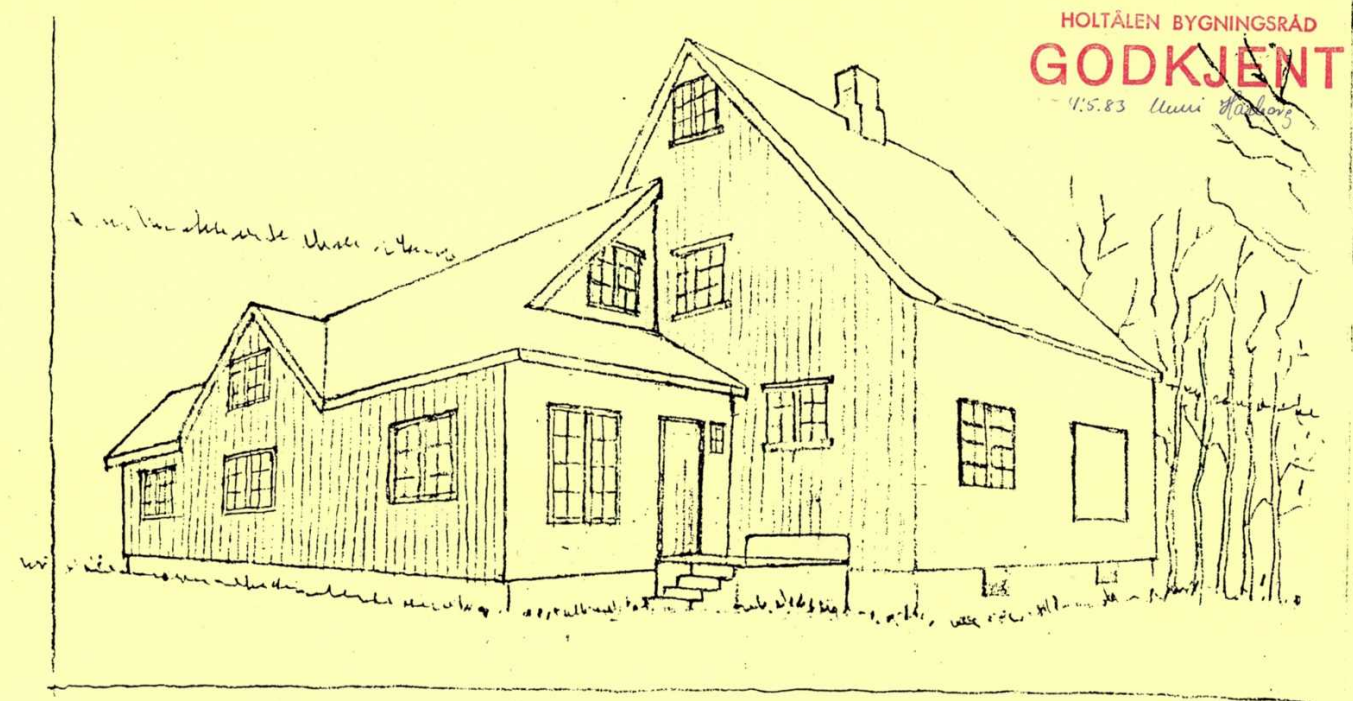


HOLTÅLEN BYGNINGSRÅD
GODKJENT
- 4.5.83. Uusi Harborg



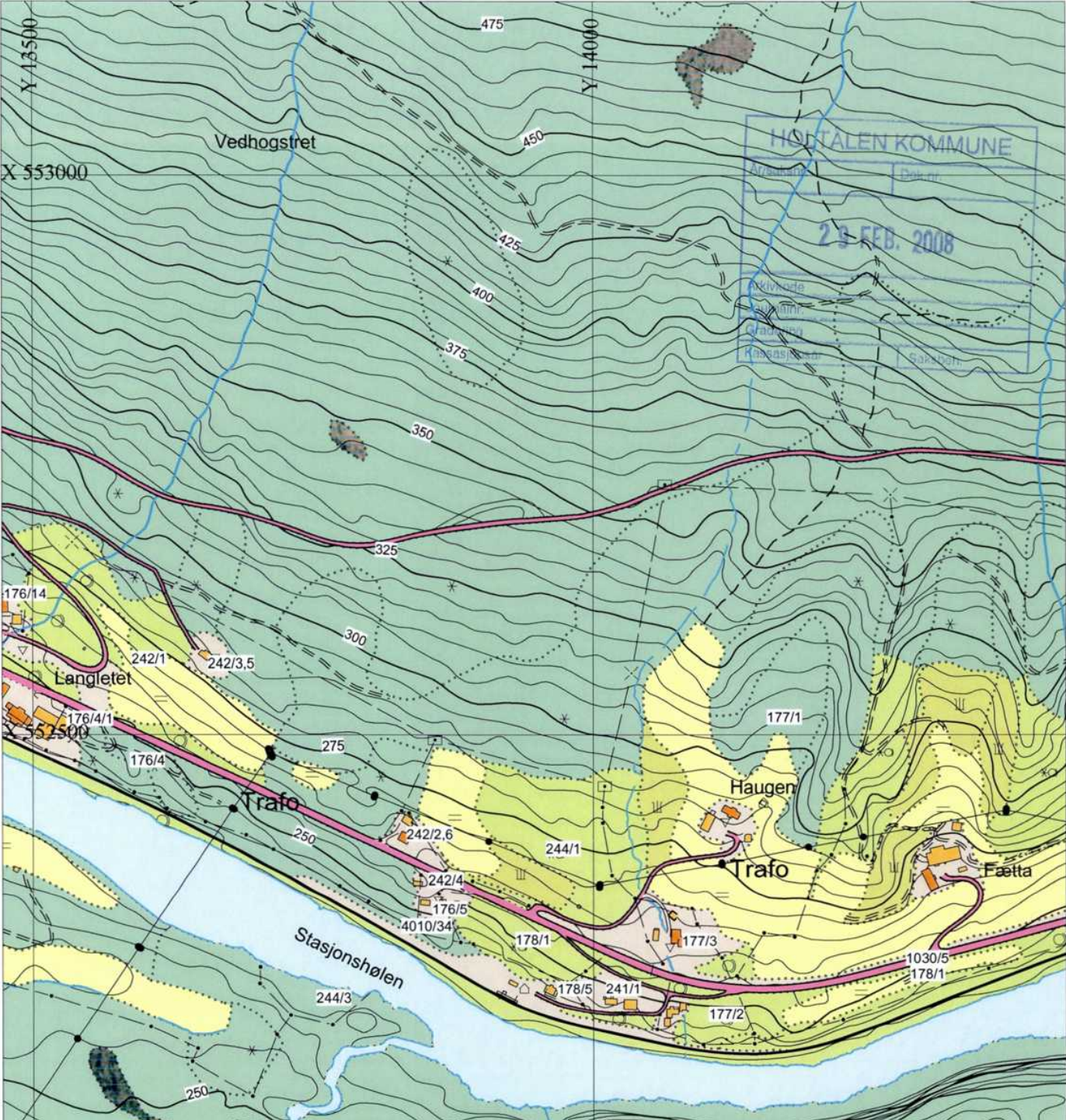
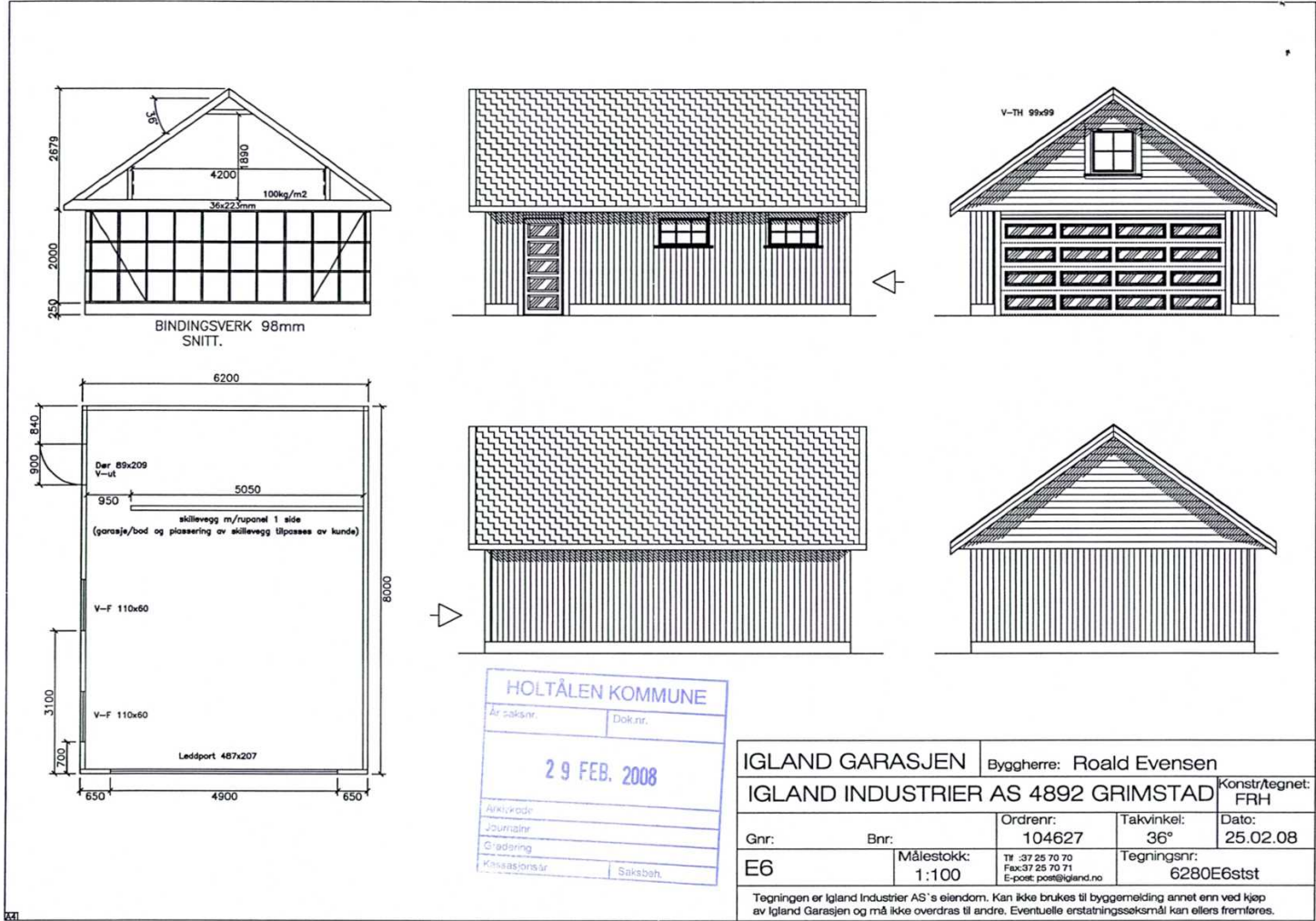
PLAN AV LOFT
1 CM = 1 M

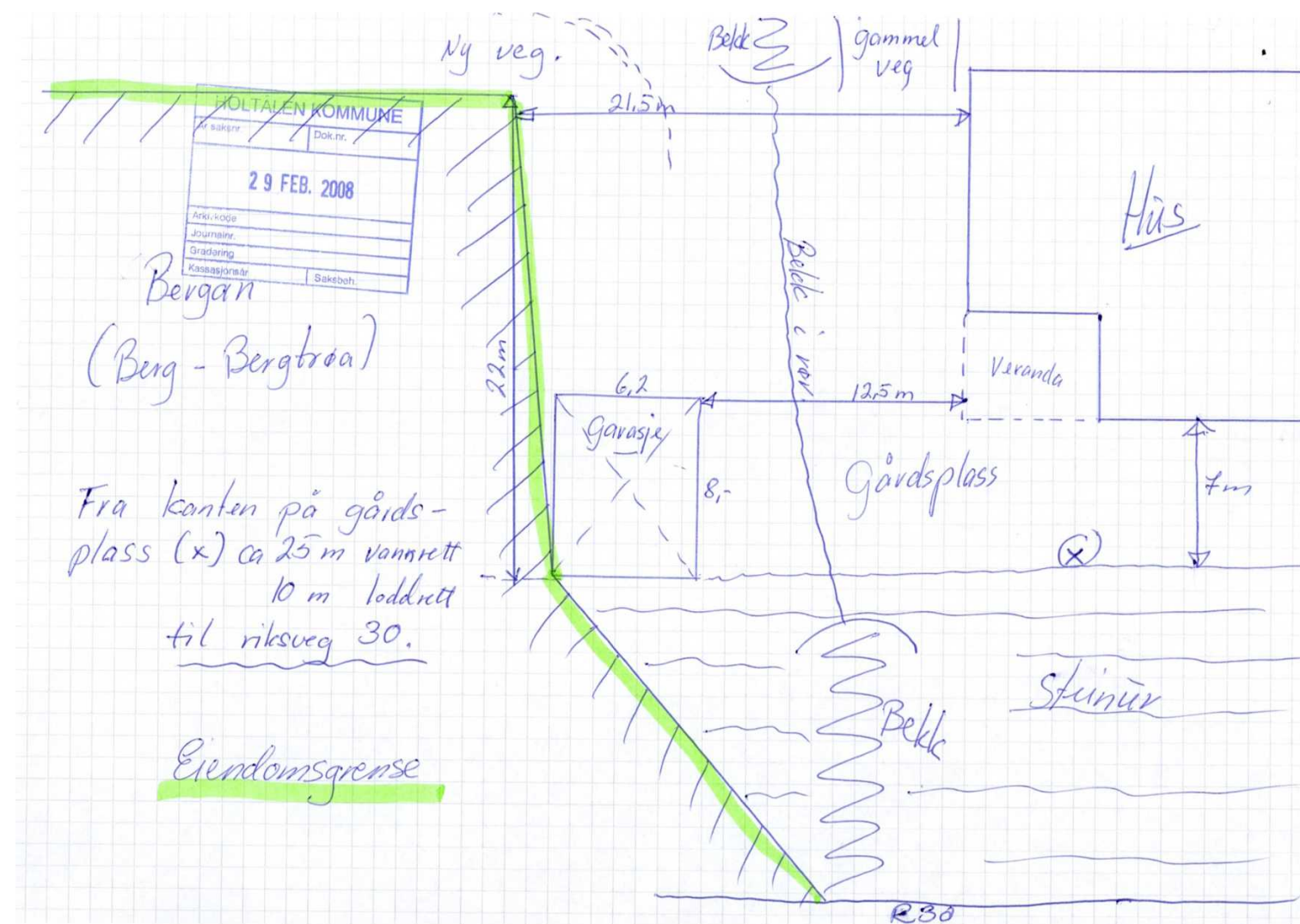
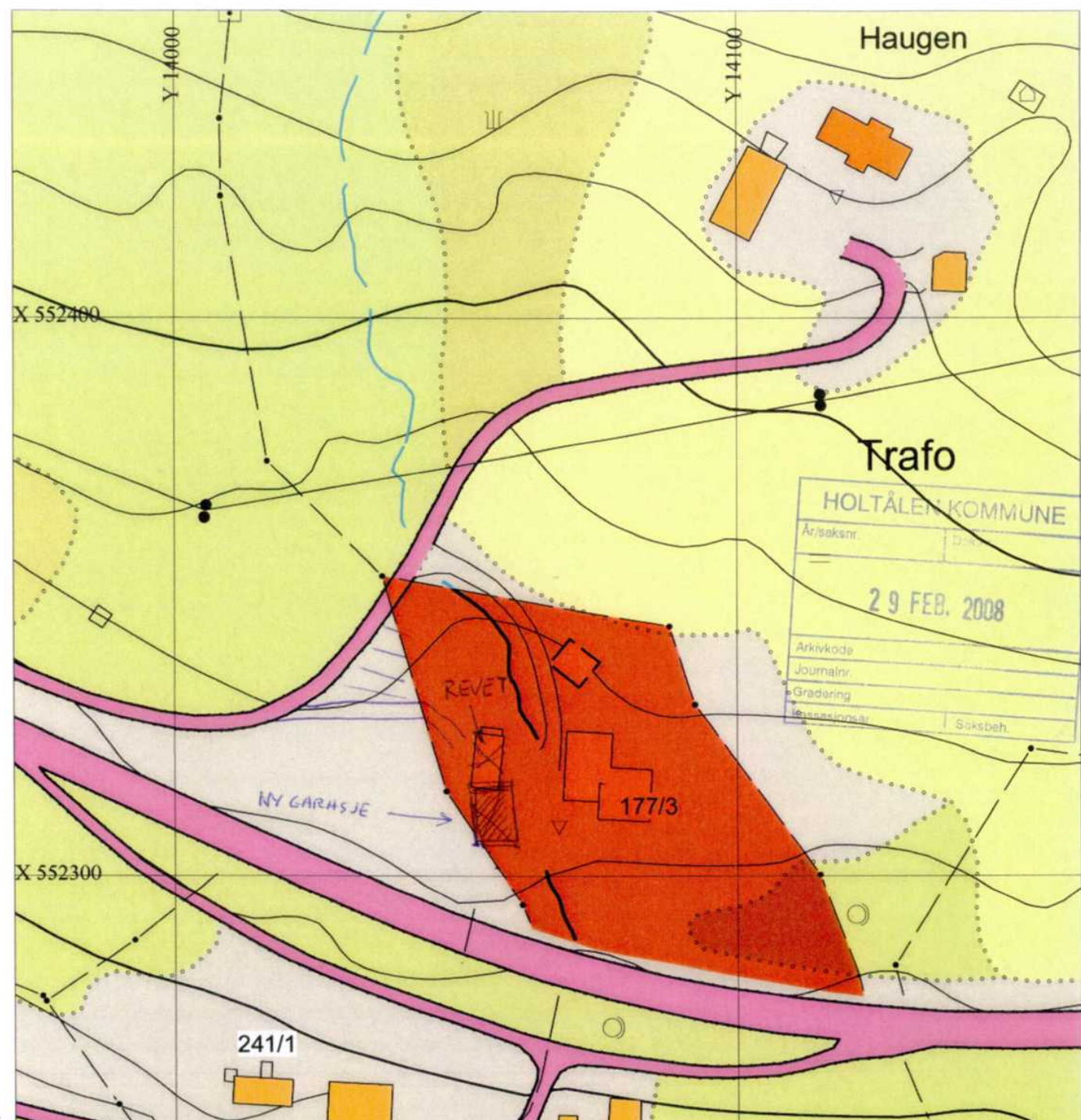
HOLTÅLEN KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
00277 13. APR. 83
SAKNR. ARKIV.



SETT FORFRA
INNGANGSEN BLIR DER DEN ER NÅ I TILBYGGET - BARE
PÅ EN NOE ANDERLEDES MÅTE

HOLTÅLEN KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
00277 13. APR. 83
SAKNR. ARKIV.







Holtålen kommune

Postadresse: Helsetunet 7, 7380 Ålen

Telefon: 72 41 76 00

E-post: postmottak@holtalen.kommune.no

Dato: 03.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	177	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Haltdalsvegen 1629, 7383 HALTDALEN						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

DAGBOKFØRT
23. NOV 83 06668
83 6668

OVERENSKOMST
SØRENKRIVEREN I
GAULDAL

Underskrevne gir hermed Haltdalen Vassverk A/L tillatelse til å legge de nødvendige vassledninger over våre eiendommer og foreta tilsyn og vedlikehold av disse når det er nødvendig.

Alle grøfter skal vassverket lukke forsvarlig. På dyrket mark skal grøftene gjødsles og tilsøes. Eventuelle ledninger og drenggrøfter som skjæres over, skal koples sammen på forsvarlig måte.

Eventuell bevislig skade som vassverket ikke kan reparere, skal erstattes. I mangel av minnelig overenskomst skal erstatningen fastsettes ved skjønn.

Denne overenskomst kan uten omkostninger for oss, tinglyses som heftelser på våre eiendommer.

Verdien av dette dokument settes til kr 100,-, pr. grunneier.

Haltdalen, den 21/11 1983

Haltdalen Vassverk A/L

Tove Nolden Evensen ✓

Gnr. nr. 177 bnr. nr. 3

Jørav Evensen

Gnr. nr. 192 bnr. nr. 24 Tomt nr. 1

Jørav Evensen

Gnr. nr. 192 bnr. nr. 23

Agust ✓

Gnr. nr. 228 bnr. nr. 2

Arne Lys

Gnr. 216 bnr. nr. 7

Morten Arne Janssen

Gnr. 210 bnr. 12

Yagda Hegseth

Gnr. 216 bnr. 11 og 12



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

Utskriftsdato: 03.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5026	Gårdsnr.	177	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haltdalsvegen 1629, 7383 HALTDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 924,96 kr
Feiing	615,67 kr
Renovasjon	5 037,00 kr
Slam	2 565,24 kr
Vann	14 952,36 kr
Sum	27 095,23 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr Mini	1 stk	5189.00	1/1	0 %	5 189,00 kr	2 162,06 kr
Abonnementsgebyr Slam	1 stk	1400.00	1/1	0 %	1 400,00 kr	583,31 kr
Slam tømning hvert 2. år (0->5 m3)	1 stk	3063.00	1/2	0 %	1 531,50 kr	638,13 kr
Forbruk ifjor Vann	66 kbm	61.78	1/1	0 %	4 077,15 kr	4 077,15 kr
A-konto Vann	67 kbm	67.30	1/1	0 %	4 509,10 kr	1 878,81 kr
Fradrag Vann innbet. A-konto ifjor	-207 kbm	61.78	1/1	0 %	-12 787,50 kr	-12 787,50 kr
Vann Ab.gebyr 0-400m2	1 stk	4524.00	1/1	0 %	4 524,00 kr	1 885,00 kr
Vann Adm. gebyr vannmålere	1 stk	100.00	1/1	0 %	100,00 kr	41,69 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	981400 promille	4.00	1/1	0 %	3 926,00 kr	1 615,69 kr
Feie- og tilsynsgebyr, 2 piper	1 stk	616.80	1/1	0 %	616,80 kr	257,00 kr
				Sum	13 086,05 kr	351,34 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

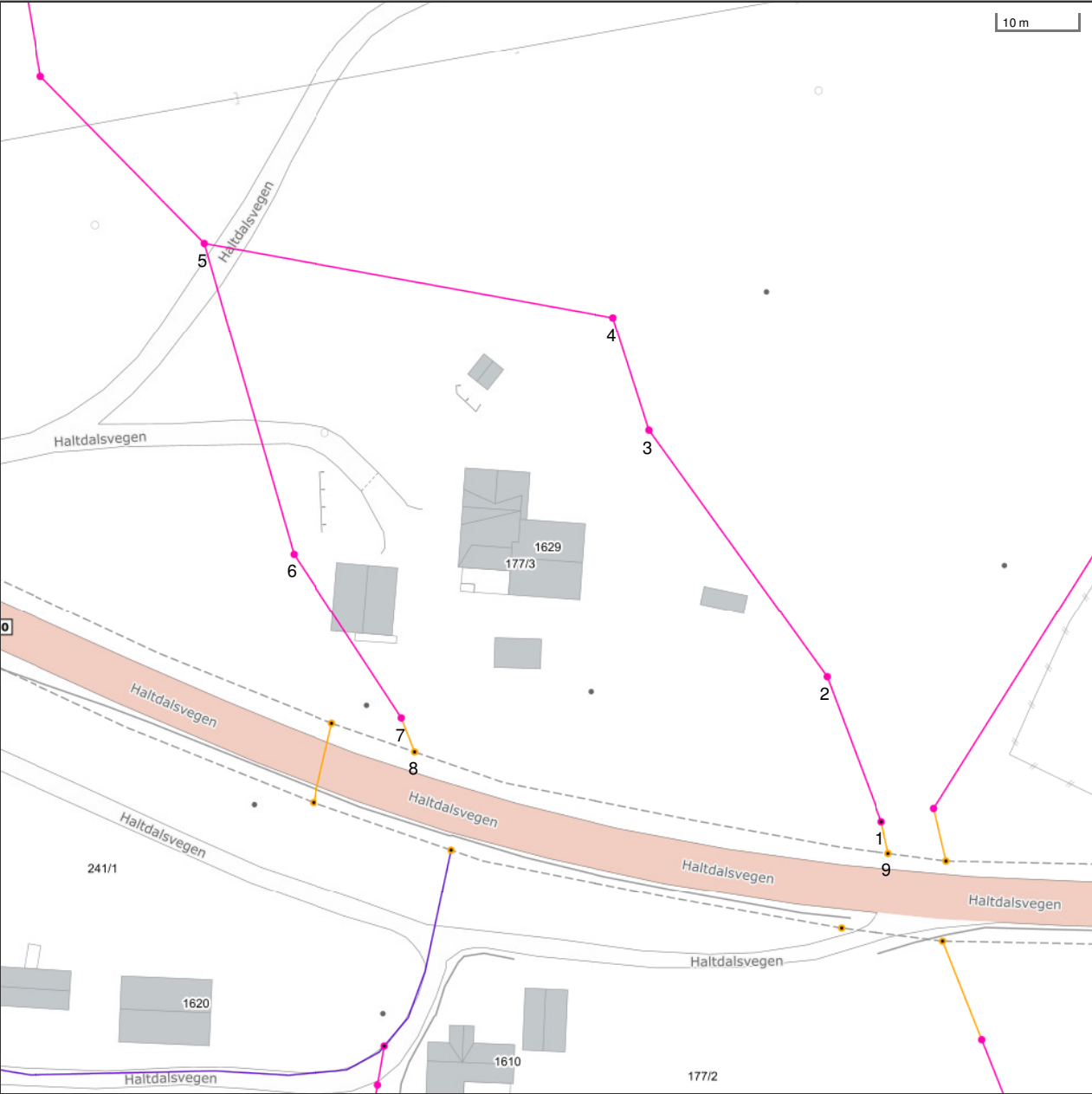
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 5026 - 177/3//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊞

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

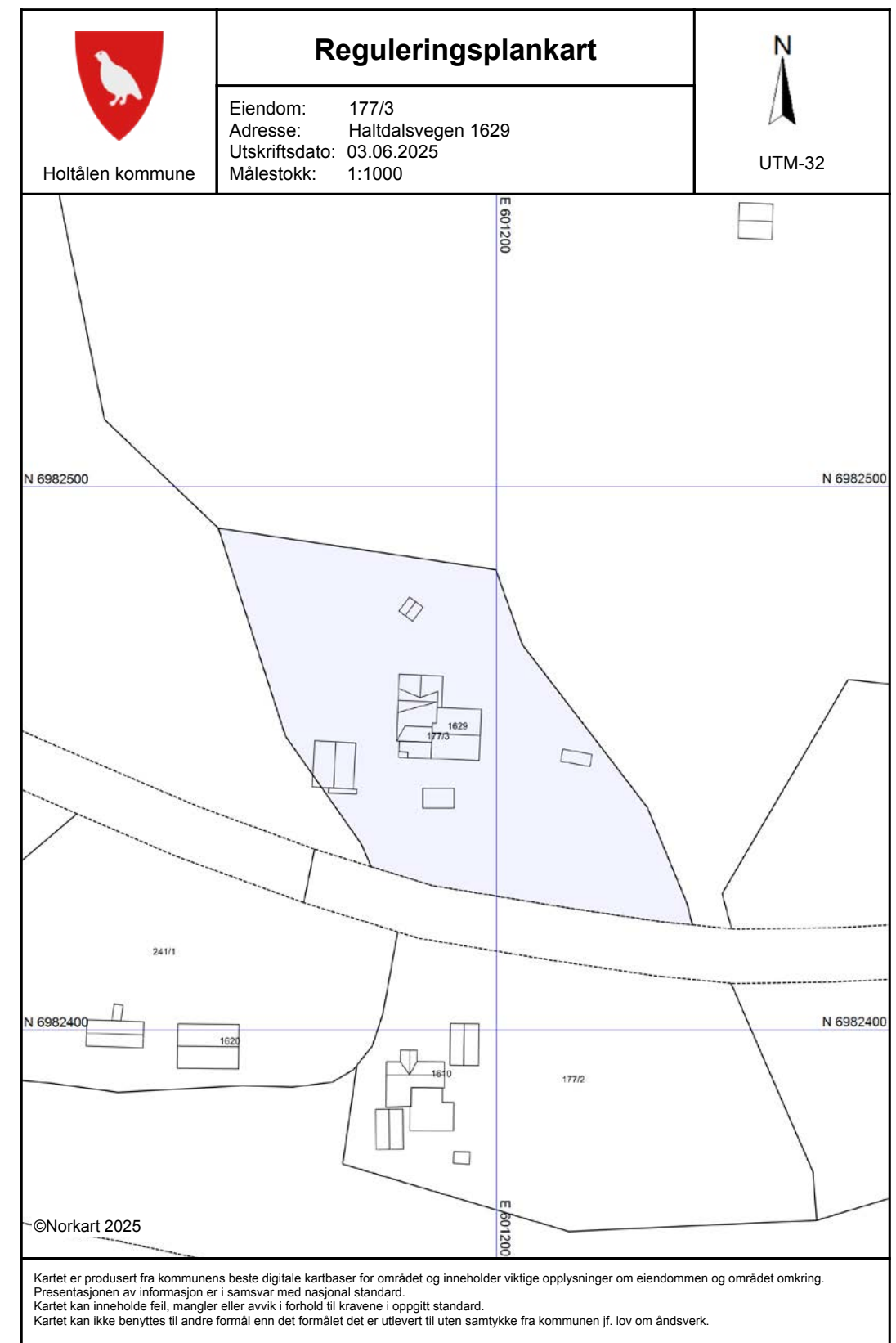
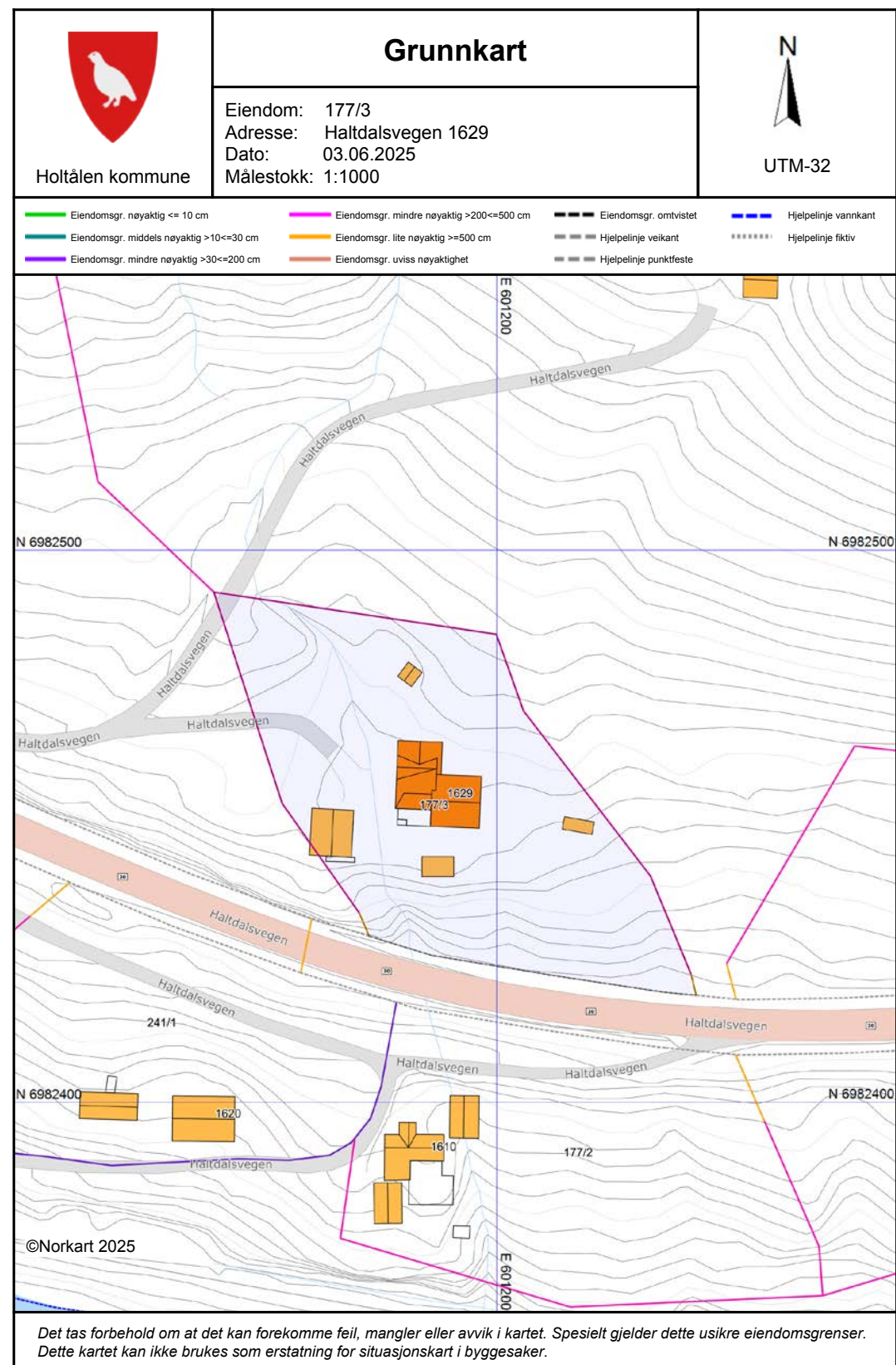
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

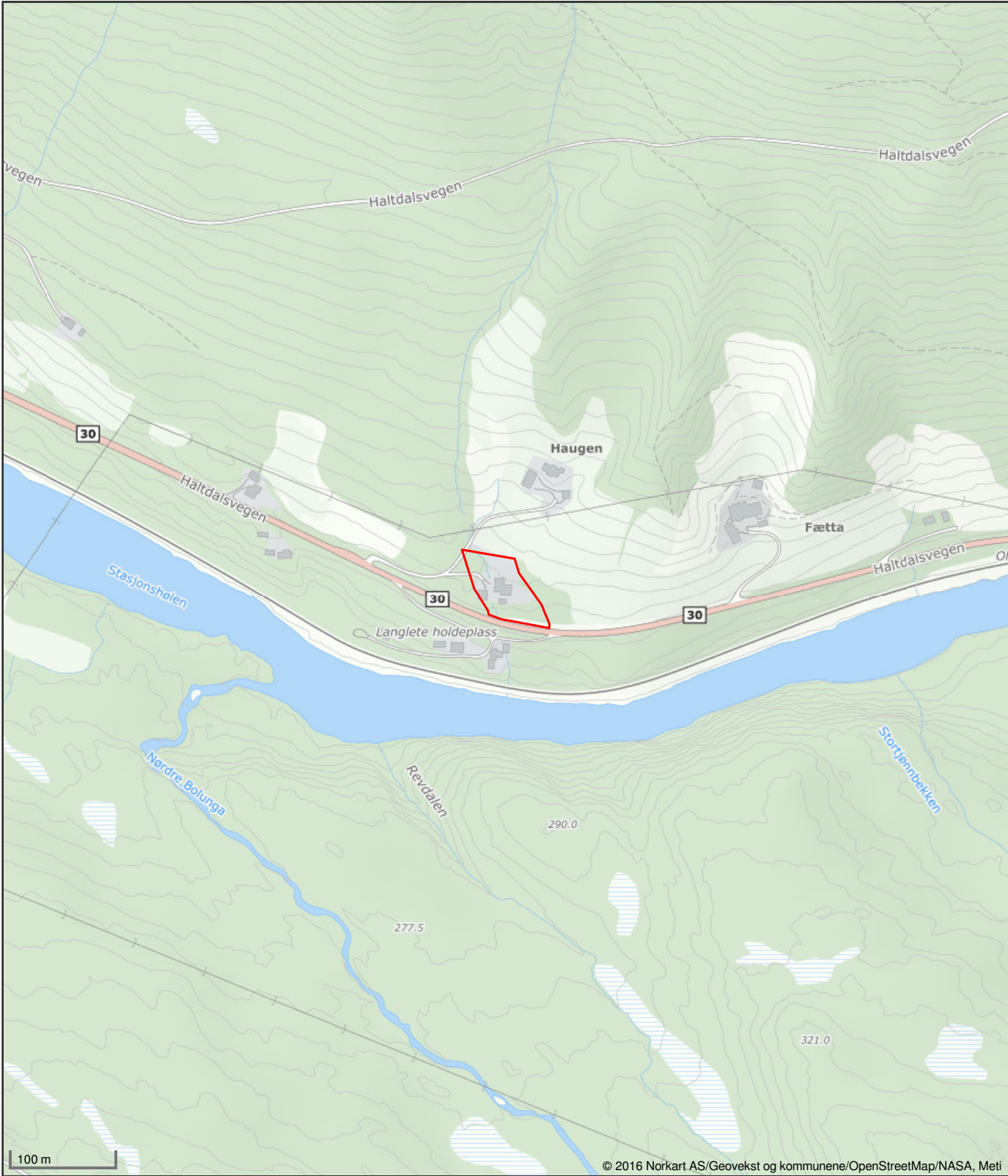
Areal	3 465,30 m²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6982450,9	Øst	601191,78

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6982423,25	601235,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,01	
2	6982440,97	601227,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	19,17	
3	6982470,91	601204,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	37,77	
4	6982484,76	601199,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,69	
5	6982492,39	601148,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	51,75	
6	6982454,14	601161,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	40,20	
7	6982434,23	601175,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,35	
8	6982430,08	601176,93	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,52	
9	6982419,36	601236,17	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	60,32	





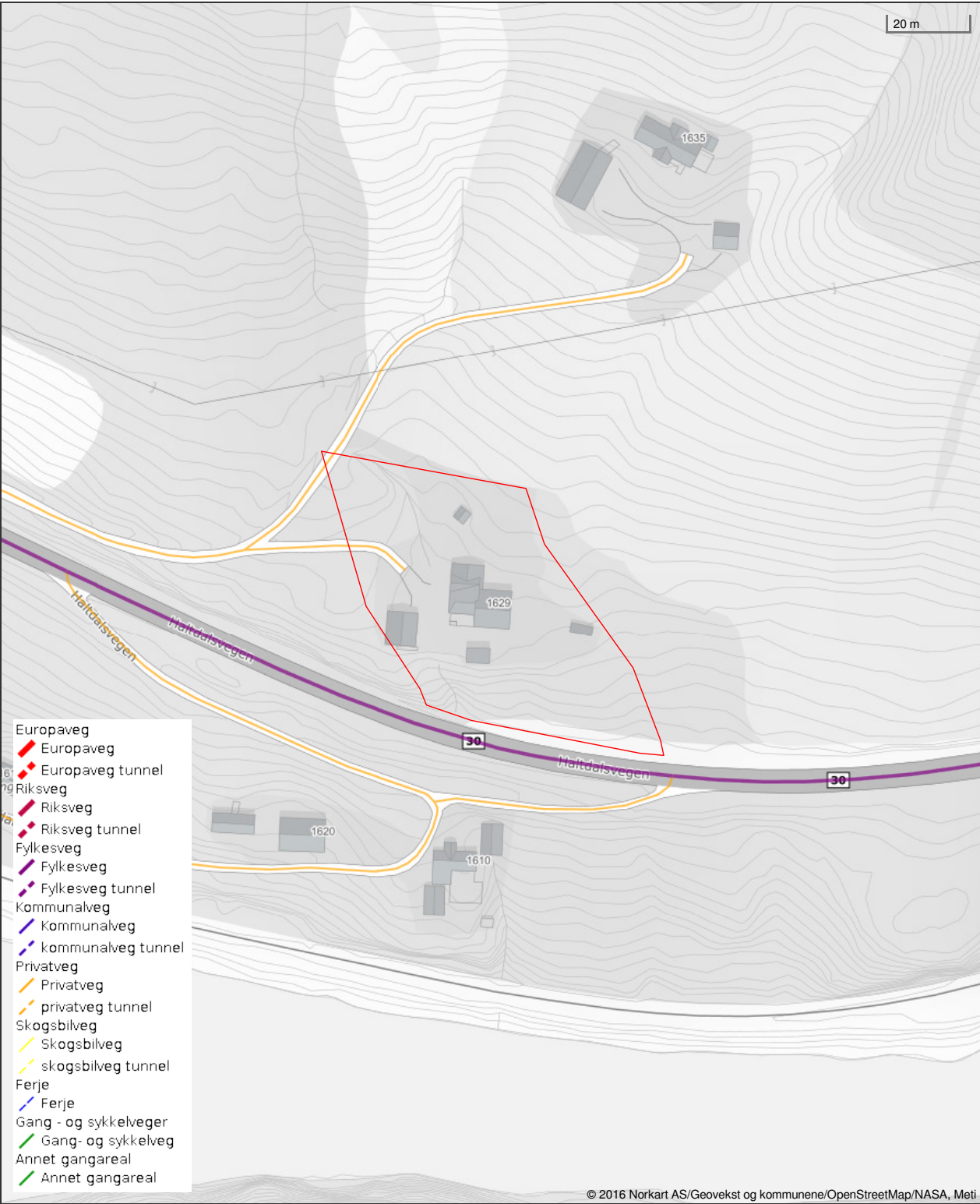
Oversiktskart for eiendom 5026 - 177/3//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 5026 - 177/3//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Haltdalsvegen 1629

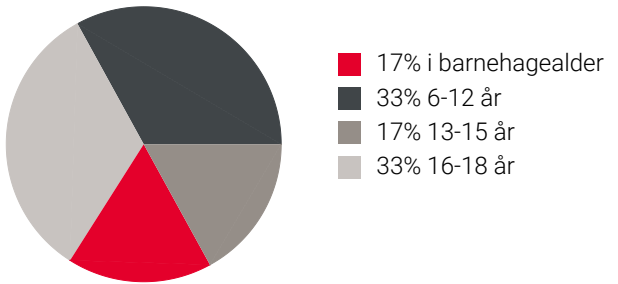
Offentlig transport

🚶 Langlete	2 min	🚶
Linje 440	0.1 km	
🚶 Langlete stasjon	11 min	🚶
Linje R60	1 km	
✈ Røros lufthavn	49 min	🚗
✈ Trondheim Værnes	1 t 43 min	🚗

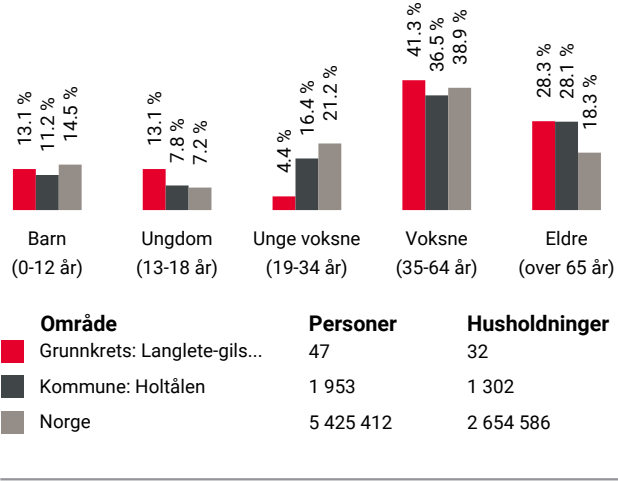
Skoler

Haltdalen oppvekstsenter (1-7 kl.)	9 min	🚗
37 elever, 5 klasser	10.4 km	
Hov skole (1-10 kl.)	19 min	🚗
146 elever, 12 klasser	23.5 km	
Gauldal videregående skole	39 min	🚗
330 elever, 20 klasser	46.1 km	
Røros videregående skole	46 min	🚗
300 elever	57.2 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Haltdalen barnehage (1-5 år)	9 min	🚗
24 barn	10.4 km	
Singsås barnehage (1-5 år)	18 min	🚗
49 barn	21.6 km	
Ålen barnehage (1-5 år)	21 min	🚗
68 barn	25.1 km	

Dagligvare

Coop Prix Haltdalen	8 min	🚗
Post i butikk, PostNord	9.6 km	
Coop Prix Singsås	17 min	🚗
Post i butikk, PostNord	21.3 km	

Sport

🏐 Jordmorbakken ballplass	9 min	🚗
Ballspill	9.7 km	
🏐 Haltdalen oppvekstsenter	9 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	10.4 km	



Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Haldalsvegen 1629
7383 HALTDALEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre