

Trondheimsveien 3491, 7391 RENNEBU

## Oppgradert enebolig med fire soverom og frittstående garasje



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

## Bjarne Brattbakk

**Mobil** 468 19 300

**E-post** bjarne.brattbakk@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 846 240,-  
**Selger:** Arild Stavne  
Øystein Stavne  
Per Ivar Stavne  
Bente Elisabeth Meland  
Geir Egil Meland  
Hilde Meland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 181/245 kvm  
**Tomtstr.:** 1383.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 62  
**Oppdragsnr.:** 1703240117

# Oppgradert enebolig med fire soverom og frittstående garasje

Dette er en eldre eiendom som har vært oppgradert og påbygd. Se liste med oppgraderinger.

Eiendommen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, trapperom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: Gang, kontor og to soverom.

Kjelleretasje: Tre boder, kott samt to uinnredet kjellerrom.

For øvrig

- Uthus
- Stabbur
- Garasje



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Kart .....	36
Selgers egenerklæring .....	39
Tilstandsrapport .....	42
Bygningstegninger .....	78
Energiattest .....	93
Matrikkelrapport .....	100
Reguleringsplakart med bestemmelser .....	108
Nabolagsprofil .....	113
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 181 m<sup>2</sup>

BRA - e: 64 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 245 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

### Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Stabburet har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup>

### **Ikke målbare arealer**

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Boligens ALH er 13 kvm. Boligens GUA er 194 kvm.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal ved lav himlingshøyde i kjeller er BRA-E.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1383.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtearealet er basert på samlet rapport for matrikkelenhet datert 03.12.2024.

Tomten er opparbeidet og utomhusområdene består i all hovedsak av plen. Innkjøring og biloppstillingsplass er gruset.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en flott beliggenhet rett sør for Berkåk sentrum. Eiendommen ligger med gangavstand til butikker, spisesteder, skoler, barnehager, legesenter, jernbanestasjon og badevann. Like ved eiendommen finnes det ski og turstier, en "løkke" med fotballbane, akebakke med lys, gapahuk med bålpluss og skotthyllbane.

### **Adkomst**

Fra sentrum av Berkåk (krysset mellom E6 og Orkdalsvegen) kjører du E6 sørover ca 600 meter til innkjøringen til eiendommen.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Tor Gunnar Uv

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Fundamentering: Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) i eldste del av bygningen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra ca 1994 og ringmur i betongstein fra 2006 under tilbyggene. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg mot sørøst.

Eldste del av bygningen er oppført i plank og tilbyggene i bindingsverk. tasje skiller er av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen i tilbyggene er oppført som en sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater

Opplysningene om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

### Innvendig

- Rom Under Terreng - kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Innvendige trapper - kjeller- kostnadsestimat: Under 10 000

### Våtrom

- 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper

### Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige trapper
- Innvendige dører - kjeller og 2. etasje

#### Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

#### Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninge

#### Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, bad, trapperom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: Gang, kontor og to soverom.

Kjelleretasje: Tre boder, kott samt to uinnredet kjellerrom.

#### For øvrig

- Overbygd inngangsparti.
- Uthus. Enkelt uthus/lager.
- Stabbur i laftet tømmer.
- Dobbelgarasje. Garasjen er forholdsvis enkel og er uisolert. Vippeporter.
- Hemsløsning. Støpt plate. Garasjen har engen inngangsdør og en egen bod/snekkerverksted
- Altan

#### Standard

##### 1. etasje

- Vindfang: Malte plater i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv. Varme i gulv.
- Gang: Malte plater i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv. trapp opp til 2. etasje. Dør til trapp til kjelleretasje.
- Bad: Malte plater i himling. Baderomsplater på vegger (flis i dusjsone). Flis på gulv. Varme i gulv. Pen baderomsinnredning med heldekkende beslag, speil og lys samt høyskap. Dusjnise. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.
- Kjøkken: Malte plater i himing og på vegger. Laminat på gulv. Stor hvit profilert kjøkkeninnredning med corian/stein benkeplate. Nedfelt oppvaskbeslag. Mekanisk avtrekk. Plater over benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Kjøl- og fryseskap. Innebygd mikrobølgeovn.
- Stue: Plater i himling og malte plater/strie på vegger. Brystningspanel. Laminat på gulv. Ovn. Varmepumpe. Opplegg for tv. Utgang til altan.

- Soverom1: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.

## 2. etasje

- Gang: plater i himling og malt strie på vegger. Belegg på gulv. Boder i knevegg.

Sikringsskap.

- Soverom 2: Malte plater i himling. Strie/panel på vegger. Belegg på gulv.

- Soverom 3: Malte plater i himling. Strie på vegger. Belegg på gulv.

- Soverom 4/kontor: Panel i himling. Malt strie/panel på vegger. Belegg på gulv.

## Kjelleretasje

- Bod 1: Panel i himling. Murvegger og murgulv. Varmtvannsbereder. Stakeluke. Trapp opp til 1. etasje. Sluk. Sentralstøvsuger.

- Bod 2: Stubbloftshimling. Murvegger og murgulv. ventil.

- Bod 3/spisskammer: Panel i himling. Malte murvegger. Murgulv.

- Kott: Panel i himling og på vegger. Tregulv.

## 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.

## Moderniseringer og påkostninger

1994 Tilbygg Tilbygg med bad og vindfang. skiftet de fleste vinduene i eldste del av boligen. Skiftet innvendige dører i 1. etasje. Montert sentralstøvsuger. Oppgradering av innvendige overflater i 1. etasje.

1995 Modernisering Skiftet utvendig panel på eldste del av boligen.

1996 Modernisering Oppført terrasse i ca 1996.

2006 Tilbygg Oppført tilbygg med stue og soverom. Skiftet takteking og beslag på eldste del av boligen.

2017 Modernisering Skiftet kjøkkeninnredning i ca 2017.

2020 Modernisering Innlagt stålrør i pipe og montert ny vedovn i 1. etasje i ca 2020.

## Parkering

Enkel garasje samt biloppstillingplass på egen eiendom



### **Diverse**

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 21.06.2023.

Siste feiing ble utført 21.06.2023. Siste varslet feiing 12.09.2014 ble ikke utført.

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

12.09.2024

- Anm feiing: Husstige ikke reist.

06.11.2019

- Anm tilsyn: Dårlige fuger skorstein

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 800 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 35 844

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 408 466

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 633 863

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 62 i Rennebu kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5022/62/62:

16.06.1947 - Dokumentnr: 715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5022 Gnr:62 Bnr:55

10.04.1985 - Dokumentnr: 2349 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5022 Gnr:62 Bnr:199

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 198378 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1635 Gnr:62 Bnr:62

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bygningstegninger ikke stemmer med dagens rominndeling og dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmannen har påpekt følgende:

Enebolig - Tegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Original plantegning av boligen stemmer ikke med størrelse og rominndeling i kjeller og 2. etasje.

Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

Uthus - det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

Stabbur - Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

Garasje - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse  
- Carport er innkledd og benyttet som boder

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### **Vei, vann og avløp**

Privat avkjørsel fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen har status som bolig. Reviderte reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan Berkåk sentrym, stadfestet 22.08.1982, sist revidert 05.03.1987, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det foreligger forslag til ny arealdel til kommuneplanen (ikke lagt ved). Forslaget slik det foreligger i dag, viderefører arealbruken for denne eiendommen (boligformål).

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

### **Legalpant**

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

## Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

46 240 (Omkostninger totalt)

61 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 846 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 861 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 864 140 (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 46 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 dekningsalg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Bjarne Brattbakk  
Eiendomsmegler MNEF  
bjarne.brattbakk@aktiv.no  
Tlf: 468 19 300

**Ansvarlig megler**

Bjarne Brattbakk  
Eiendomsmegler MNEF  
bjarne.brattbakk@aktiv.no  
Tlf: 468 19 300

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6  
7340 Oppdal  
Tlf: 724 04 030

**Salgsoppgavedato**

13.01.2025





Fasade



Fasade



Fasade



Fasade garasje



Fasade stabbur og garasje





Vindfang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Stue (1. etasje)





Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



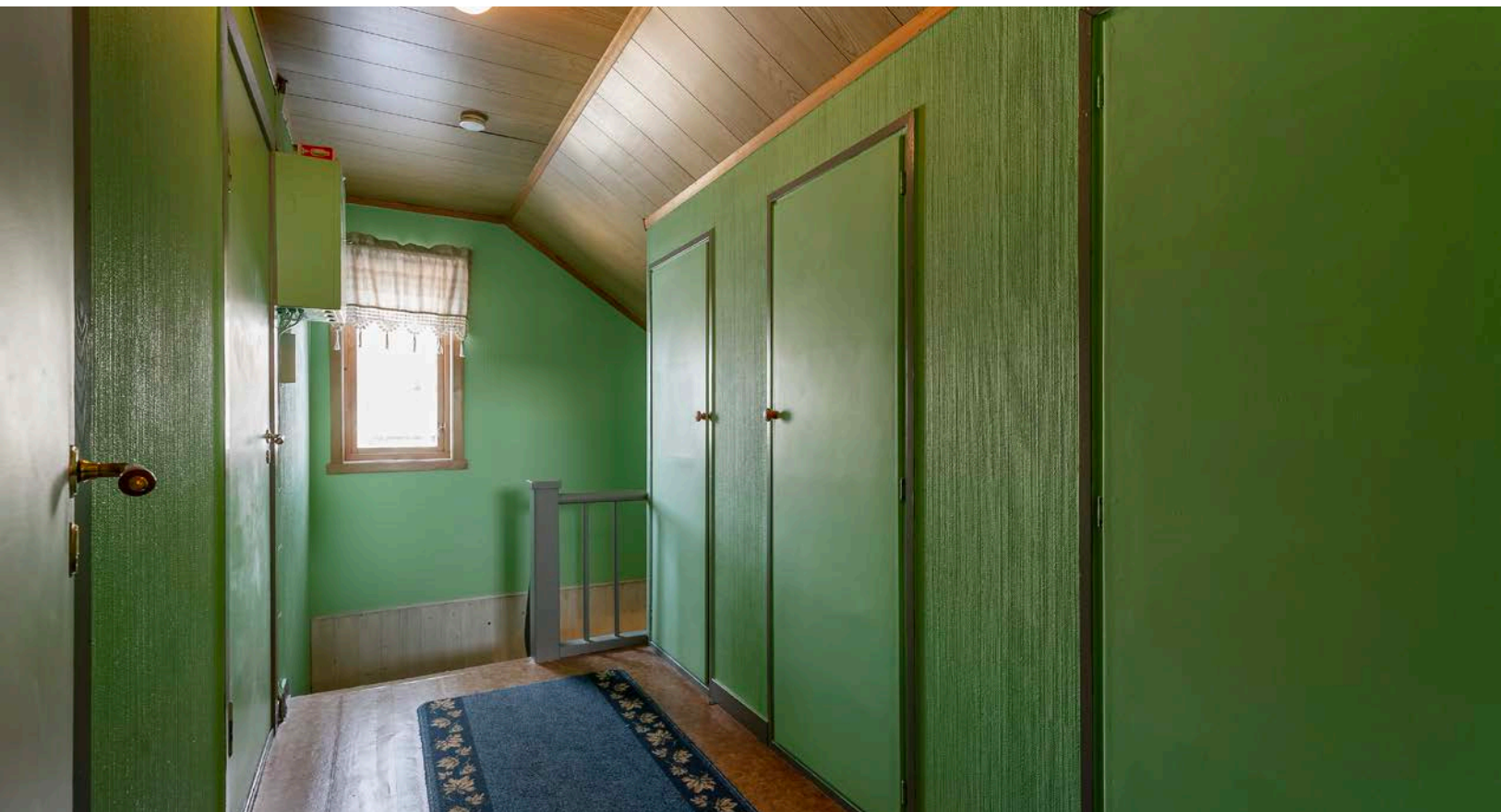
Soverom 1 (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Vindfang og gang (1. etasje)



Gang (2. etasje)



Soverom (2. etasje)



Soverom 2 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 4/kontor (2. etasje)



Soverom 4/kontor (2. etasje)



Fasade stabbur



Bod (kjelleretasje)



Bod (kjelleretasje)





Bod (kjelleretasje)



Bod (kjelleretasje)



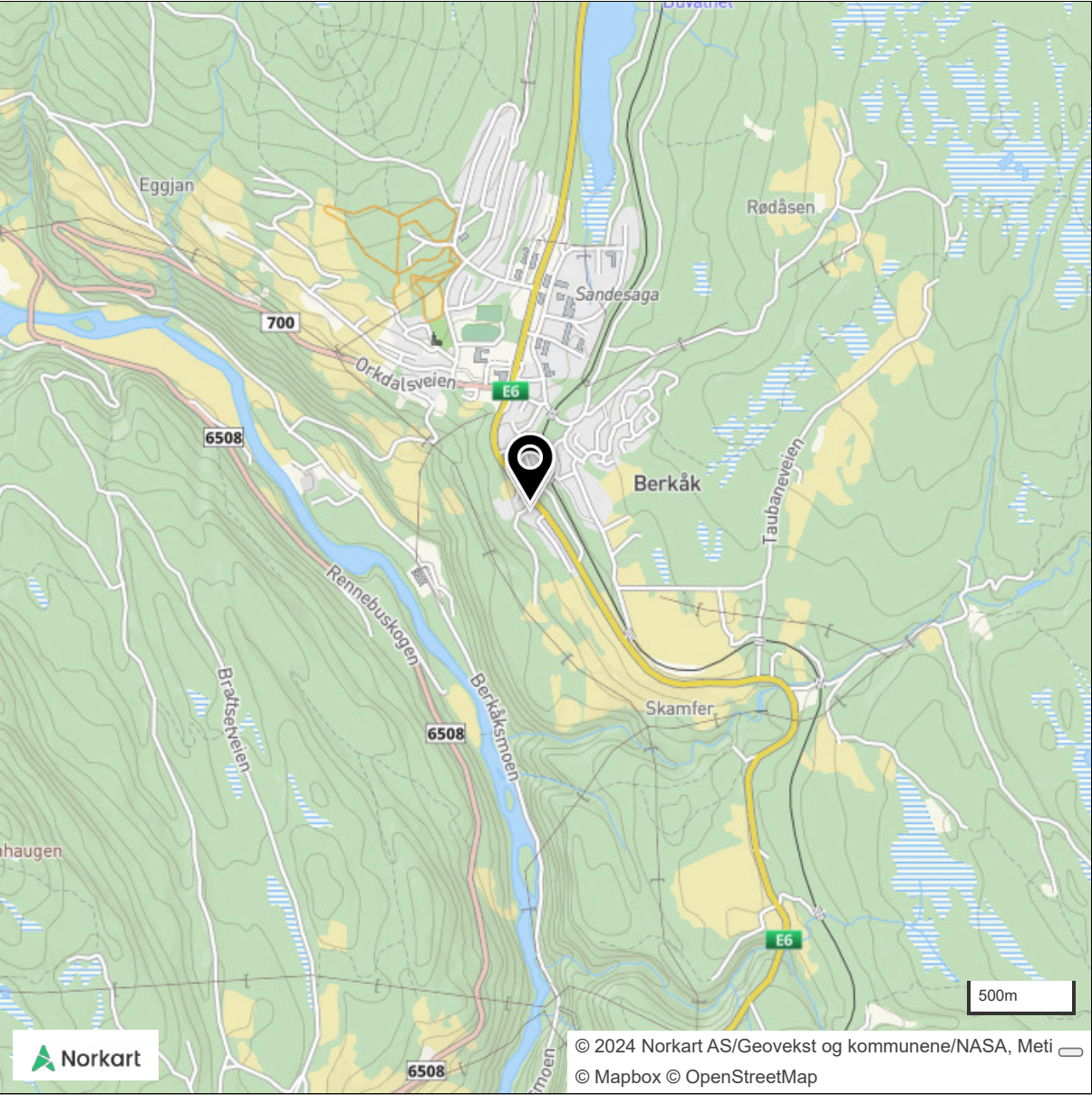
Fasade



Garasje

# Vedlegg

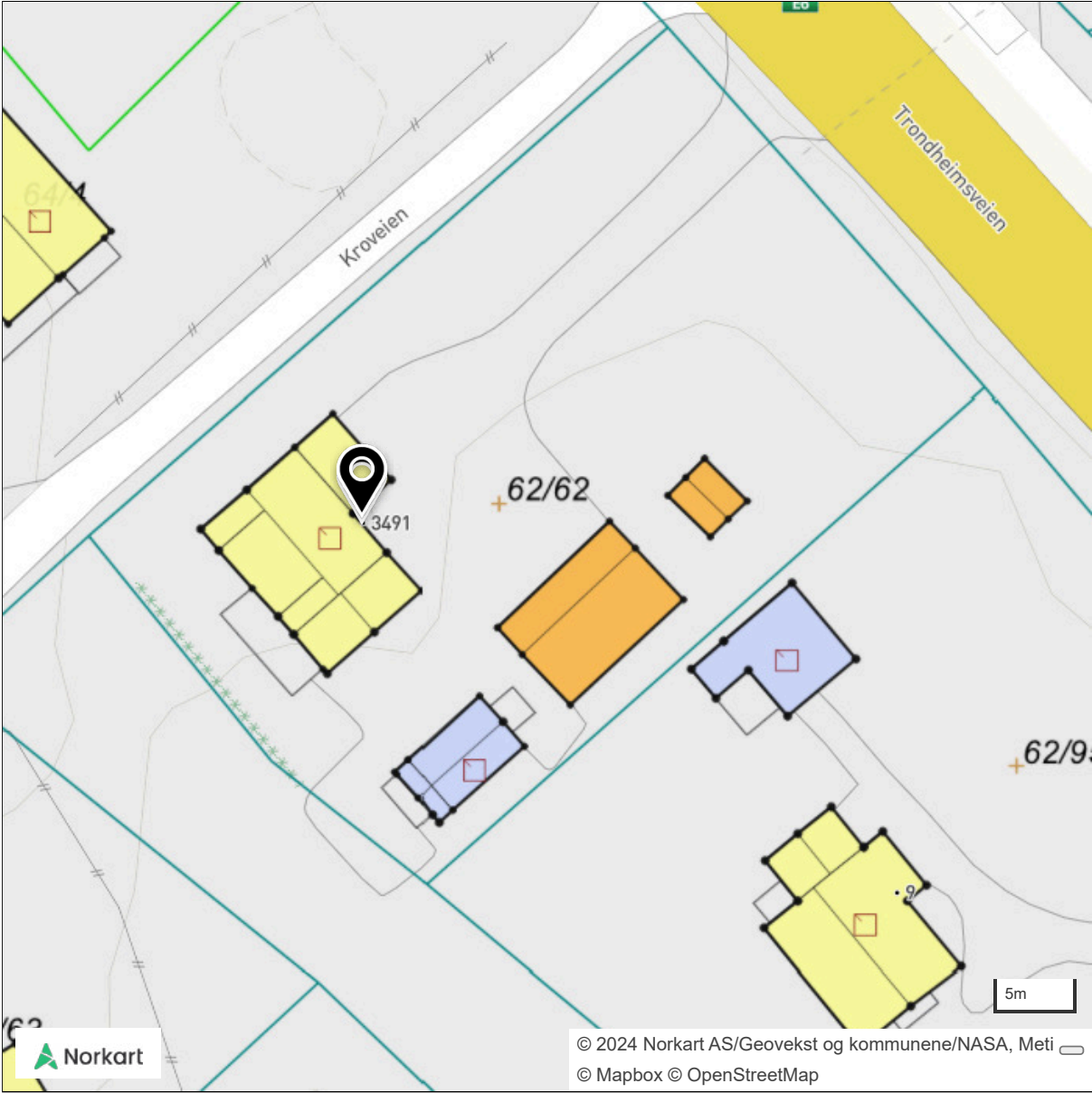
# Trondheimsvegen 3491



# Trondheimsvegen 3491



# Trondheimsvegen 3491



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240117	
<b>Selger 1 navn</b>	
Arild Stavne	
<b>Gateadresse</b>	
Trondheimsveien 3491	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENNEBU	7391
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anne Grete Granli
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne Grete Granli dødsbo
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1703240117

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Har ikke bebodd eiendommen. Se takstrapport.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.







NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Stavne	15cb35728215f88dc7d3f8e 3ef2fce325822e4c0	18.12.2024 10:57:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240117

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Trondheimsveien 3491, 7391 RENNEBU  
 RENNEBU kommune  
 # gnr. 62, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 02.01.2025

Oppdragsnr.: 11741-1485

Referansenummer: KB1357

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Med tanke på alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger og vedlikehold. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og opplyses å være utskiftet i 2006. Taket var snødekt på befaringsdagen og TG 1 er satt med grunnlag i alder. Det anbefales en kontroll av taktekkingen når forholdene ligger til rette. Nedløp og beslag er i metall og kan være utskiftet i forbindelse med ny taktekking i ca 2006. Eldste del av bygningen er oppført i plank og tilbyggene i bindingsverk. Fassade har stående bordkledning fra 1995/96 på eldste delen samt på tilbygg ved hovedinngang. Panel fra 2006 på tilbygg til stue. Det opplyses at eldste del av boligen er innvendig etterisolert i 1. etasje i ca 1994. Takkonstruksjonen i eldste del har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting ut over åpning av vindu, noe som var vanlig ved byggeåret. Takkonstruksjonen i tilbyggene er oppført som en sperrekonstruksjon fra henholdsvis ca 1994 og 2006. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1992 men opplyses å være innsatt i ca 1994. Glass i to vinduer i stue er datert 2014 og 2021, vindu på bad datert 1984. Vinduer med enkle glass fra byggeår i kjeller. Bygningen har hovedinngangsdør fra 1990 tallet. Terrassedøren er med 2-lags glass datert 1990. Kjellerdøren er av eldre men ukjent årgang. Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter av søyleblokk. Det opplyses at verandaen er oppført i ca 1996. Utvendig trapp er i betong og trinn er belagt med steinheller. Utvendig kjellertrapp er i støpt betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, betong og beleg. Veggene har malt tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at overflater på gulv, vegger og tak i 1. etasje i hovedsak er fra 1994. Ellers av eldre dato i kjeller og i 2. etasje. Det ble ikke registrert tegn til skader ut over normal slitasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling. Boligen har mursteinspipe med innlagt røykrør og vedovn. Det opplyses at røykrøret ble innlagt i ca 2020. Vedovn opplyses å være innsatt i ca 2020. Det bemerkes en sprekke mellom brannmur og pipe, uten at dette vurderes å ha noen betydning for selve pipa. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 21.06.2023 og da uten anmerkninger. Gulvet er av betong samt med furugulv i en bod. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg mot sørøst. Det er ventiler i grunnmur. Konstruksjonen ble inspisert fra innvendig kjellervindu. Kontaktperson opplyser at tilbygget er oppført i 2006. Det bemerkes stedvis noe kalkutslag på ringmuren. Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Boligen har ubehandlet tretrapp ned til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra ca 1994 i 1. etasje. Dørene fremstår i god stand. Innvendig i kjeller er det tredører fra byggeår og i 2. etasje er det malte finerdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Innredningen er av nyere dato. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon. Det er elektrisk styrt vifte med tiluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da dusj er mot yttervegg.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og fra 1980 tallet og fra 1994 på bad. Stoppekran er etablert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad er fra 1994, ukjent alder på avløpsrør fra kjøkken.

Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det er etablert et plastsluk og ett soilsluk i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegg og grunnmur.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og fra 1988.

Sikringsskap med skrusikringer er etablert på loftsgang.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det opplyses at det ble drenert rundt eldste del av boligen i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 1994. Drenering ved tilbygg mot sør fra 2006. Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) i eldste del av bygningen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra ca 1994 og ringmur i betongstein fra 2006 under tilbyggene. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmorene fremstår uten synlige sprekker/skader.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Original plantegning av boligen stemmer ikke med størrelse og rominndeling i kjeller og 2. etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

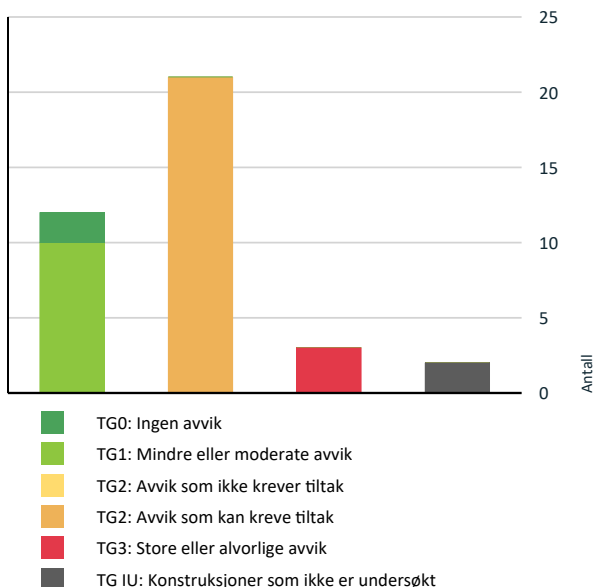
### Garasje

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

Carport er innkledd og benyttet som boder.

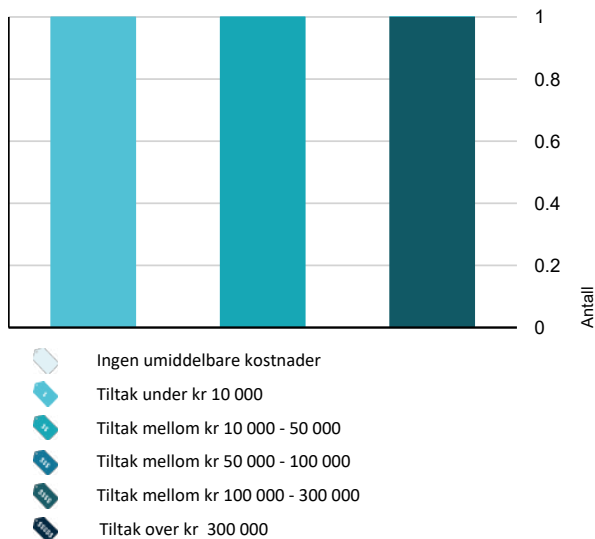
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Uthusene er ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører - kjeller og 2. etasje [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**

Usikkert byggeår men tomten ble fradelt i 1947.

**Anvendelse**

Boligformål

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg med bad og vindfang. skiftet de fleste vinduene i eldste del av boligen. Skiftet innvendige dører i 1. etasje. Montert sentralstøvsuger. Oppgradering av innvendige overflater i 1. etasje.
1995	Modernisering	Skiftet utvendig panel på eldste del av boligen.
1996	Modernisering	Oppført terrasse i ca 1996.
2006	Tilbygg	Oppført tilbygg med stue og soverom. Skiftet takteking og beslag på eldste del av boligen.
2017	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning i ca 2017.
2020	Modernisering	Innlagt stålrør i pipe og montert ny vedovn i 1. etasje i ca 2020.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og opplyses å være utskiftet i 2006. Taket var snødekt på befaringsdagen og TG 1 er satt med grunnlag i alder. Det anbefales en kontroll av taktekkingen når forholdene ligger til rette.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Andre opplysninger: Matrikkel



# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og kan være utskiftet i forbindelse med ny takteking i ca 2006.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet. Det registreres frostspreng i enkelte taknedløp. Utvendig beslag er kun besiktiget fra bakkenivå og var delvis snødekt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng. Det er ikke krav til montering av snøfangere, men dersom det etableres glatt takteking ved fremtidig utskifting vil snøfanger bli et behov.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Eldste del av bygningen er oppført i plank og tilbyggene i bindingsverk. Fasade har stående bordkledning fra 1995/96 på eldste delen samt på tilbygg ved hovedinngang. Panel fra 2006 på tilbygg til stue. Det opplyses at eldste del av boligen er innvendig etterisolert i 1. etasje i ca 1994.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av utvendig kledning. Det registreres stedvis noe sprekk/slitasje i kledningen, spesielt i solvegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av musebånd i nedre kant bak utvendig kledning. Jevnlig overflatebehandling av panel med sprekk/slitasje.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen i eldste del har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting ut over åpning av vindu, noe som var vanlig ved byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Luftingen av konstruksjonen er begrenset, men det ble ikke registrert synlige skader på grunn av dette. Det er noen fuktskjolder ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen, slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekingen. Det bemerkes stedvis muselort på kaldloftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner av fuktskjolder ved pipe med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak slik at mus ikke kommer inn i bygningen.



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen i tilbyggene er oppført som en sperrekonstruksjon fra henholdsvis ca 1994 og 2006. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke registrert tegn til skader ved kontroll av himlinger under kaldloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av inspeksjonsluker for kaldloftene i tilbygg.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1992 men opplyses å være innsatt i ca 1994. Glass i to vinduer i stue er datert 2014 og 2021, vindu på bad datert 1984. Vinduer med enkle glass fra byggeår i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble ikke påvist vinduer med punktert glass på befaringsdagen, med tanke på alder på vinduer fra 1992 og eldre må punkteringer kunne påregnes. Vinduene har noe utvendig og innvendig slitasje og da spesielt kjellervinduene.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra 1990 tallet. Terrassedøren er med 2-lags glass datert 1990. Kjellerdøren er av eldre men ukjent årgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdøren er slitt. Det bemerkes også alder på ytterdører i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av kjellerdøren. Ut over dette er det ikke behov for strakstiltak.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter av søyleblokk. Det opplyses at verandaen er oppført i ca 1996.

Årstall: 1996

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales en kontroll av terrassen når forholdene ligger til rette.



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er i betong og trinn er belagt med steinheller. Utvendig kjellertrapp er i støpt betong.

### Vurdering av avvik:

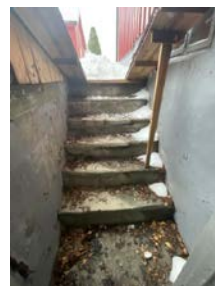
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

I forbindelse med trapp ved hovedinngang registreres sprekker i betongen samt stedvis løse fuger mellom steinhellene. Åpninger i rekkverk er større enn krav. Kjellertrappen har normal slitasje men det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, betong og belegg. Veggene har malt tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at overflater på gulv, vegger og tak i 1. etasje i hovedsak er fra 1994. Ellers av eldre dato i kjeller og i 2. etasje. Det ble ikke registrert tegn til skader ut over normal slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis skjevheter på innvendige gulv, noe som til en viss grad må sies å være normalt i eldre boliger. I 1. etasje ble det målt ca 25mm skjevhet fra området ved pipe til yttervegg mot sørøst i tilbygg. I 2. etasje ble det målt ca 15mm skjevhet innenfor en lengde på 2 m i kontor. Stedvis opp mot 15mm skjevhet enkelte plasser.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling.

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med innlagt røykrør og vedovn. Det opplyses at røykrøret ble innlagt i ca 2020. Vedovn opplyses å være innsatt i ca 2020. Det bemerkes en sprekk mellom brannmur og pipe, uten at dette vurderes å ha noen betydning for selve pipa. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 21.06.2023 og da uten anmerkninger.



## TG 3 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong samt med furugulv i en bod. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktmåling i furugulv i bod ble det målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte. med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og i grunnmur under terreng kombinert med kalkutslag. Fuktigheten trenger nødvendigvis ikke skyldes dreneringen men som følge av kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i kjellere eldre enn fra 1970 da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp. TG 3 er satt på grunn av fukt i treverk i bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at trepanel og tregulv i bod fjernes slik at sopp/råte ikke oppstår. Ellers vurderes det ikke å være behov for strakstiltak dersom murflatene er fritt eksponert og kjelleren godt ventilert. Estimert pris gjelder riving av gulv og innforede vegger i bod.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG 1** Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg mot sørøst. Det er ventiler i grunnmur. Konstruksjonen ble inspirert fra innvendig kjellervindu. Kontaktperson opplyser at tilbygget er oppført i 2006. Det bemerkes stedvis noe kalkutslag på ringmuren.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Andre opplysninger: Matrikkel



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av rekkverkskrav opp til dagens krav. Det anbefales etablering av håndløper på vegg i trappeløp.



## TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har ubehandlet tretrapp ned til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra ca 1994 i 1. etasje. Dørene fremstår i god stand.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Kontaktperson



## 📍 TG 2 Innvendige dører - kjeller og 2. etasje

Innvendig i kjeller er det tredører fra byggeår og i 2. etasje er det malte finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

Kjellerdørene er slitte og 2 stk. tar i karm/terskel. I 2. etasje fremstår dørene med normal funksjon men har noe slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av kjellerdører må påregnes.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Kontaktperson

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe slitasje i nedre kant av våtromsplater samt misfargede fliser i dusjsone. Det bemerkes at det ikke er elastisk fuge i overgangen gulv/vegg og at denne stedvis har sprukket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder anbefales en oppgradering av veggoverflater.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 18mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Ca 5mm fall fra gulv ved dør og frem til nedsenket dusjsone. Lokalt fall mot sluk i nedsenket dusjsone. Fall mot sluk er mindre enn forskrfts krav ved byggeåret. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales en oppgradering av gulv.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Tettesjikt har passert forventet brukstid og sluket har passert over halvparten av forventet brukstid. Det bemerkes at det er 2 slukrister og den nederste lar seg ikke fjerne for kontroll av sluket.

TG 3 er satt på grunn av alder på tettesjikt og at slukrist ikke lar seg fjerne for kontroll og rengjøring av sluk. Estimert utbedringskostnad gjelder full oppgradering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder på tettesjikt anbefales en oppgradering av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Innredningen er av nyere dato. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det bemerkes at den er av eldre dato. Stikkontakt må benyttes for stopp og start av viften.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt etablere fast strømtilkobling og bryter for avtrekksvifte.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da dusj er mot yttervegg.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og fra 1980 tallet og fra 1994 på bad. Stoppekran er etablert i kjeller.

# Tilstandsrapport

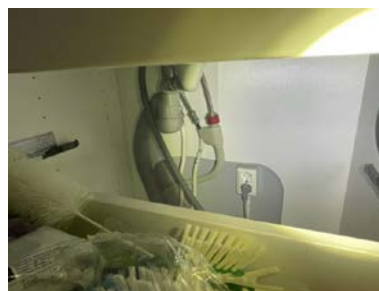
## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

vannledninger med tiknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes alder på vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad er fra 1994, ukjent alder på avløpsrør fra kjøkken. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det er etablert et plastsluk og ett soilsluk i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakk ble ikke påvist. Avløp fremstår med normal funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak men i forbindelse med oppgradering av våtrom anbefales utskifting av avløpsrør. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med ikke påvist lufting av kloakk.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegg og grunnmur.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og fra 1988.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer er etablert på loftsgang.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2006 Det ble installert i tilbygg med stue og soverom i 2006.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Installert i tilbygg i 2006. Ukjent om det er foretatt andre oppgraderinger etter 1999.**

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

Nei



# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - **Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



## Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fukt sikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det opplyses at det ble drenert rundt eldste del av boligen i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 1994. Drenering ved tilbygg mot sør fra 2006.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til grunnmursplast ved grunnmuren. I kjeller ble det indikert fukt i grunnmur under terreng samt i gulv kombinert med stedvis kalkutslag. Fukt i gulv og nedre del av grunnmur kan skyldes kapilært fuktupptrekk fra grunnen, da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte forhold vurderes å ikke ha noen stor betydning i rom med fritt eksponerte murflater dersom rommene er tilstrekkelig ventilert. Som tidligere nevnt anbefales fjerning av oppforet tregulv og veggpanel i kjellerbod, slik at sopp og råte ikke får utviklet seg.



# Tilstandsrapport

## IG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) i eldste del av bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren fremstår uten vesentlige sprekker/skader. Det bemerkes stedvis løs puss på utvendig grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.



## IG 1 Grunnmur og fundamenter -tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra ca 1994 og ringmur i betongstein fra 2006 under tilbyggene. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmurene fremstår uten synlige sprekker/skader.



## IG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

## IG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. TG 2 er satt på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige rør.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser med tanke på alder på utvendige rør.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Vedskjul

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

### Stabbur

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

2000

**Kommentar**

Det opplyses at garasjen er oppført i ca 2000.

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	47			47		13	60
1.Etasje	83			83	18		83
2.Etasje	51			51			51
<b>SUM</b>	<b>181</b>				<b>18</b>	<b>13</b>	<b>194</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>181</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Bod , Bod 2, Bod 3, Kott	Uinnredet kjellerrom 2	
1.Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom		
2.Etasje	Gang , Soverom , Kontor , Gang 2, Soverom 2		

### Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde i kjeller er BRA-E.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Original plantegning av boligen stemmer ikke med størrelse og rominndeling i kjeller og 2. etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/modernisering.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

På grunn av mye snø foran dør er bygningen er kun utvendig oppmålt, og innvendig areal kan derfor avvike noe.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Stabbur

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje						5	5
<b>SUM</b>						<b>5</b>	<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

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

### Kommentar

Stabburet har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod , Bod 2	

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Carport er innkledd og benyttet som boder.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	133	48
Uthus	0	17
Stabbur	0	0
Garasje	0	47

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Per Ivar Stavne	Selger

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	62	62		0	1383.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Trondheimsveien 3491

#### Hjemmelshaver

Granli Anne-Grete

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	18.12.2024	Egenerklæring er ikke mottatt. Dette er et dødsbo og selgere har ikke bebodd boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunal informasjon	10.12.2024		Gjennomgått	37	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB1357>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

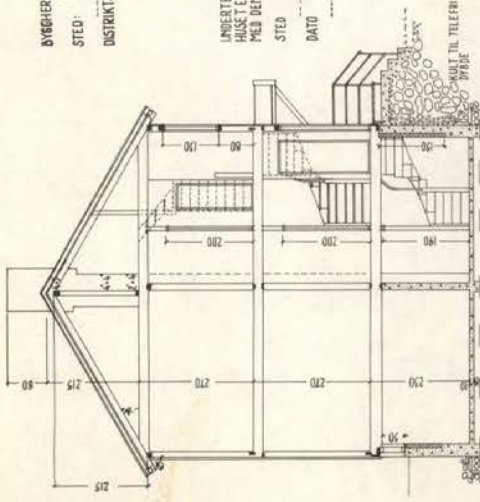
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

BYGGERE *Marie Cappelen*  
 STED *TOMT Borch*  
 DISTRIKTSARKITECTENS STEMPEL

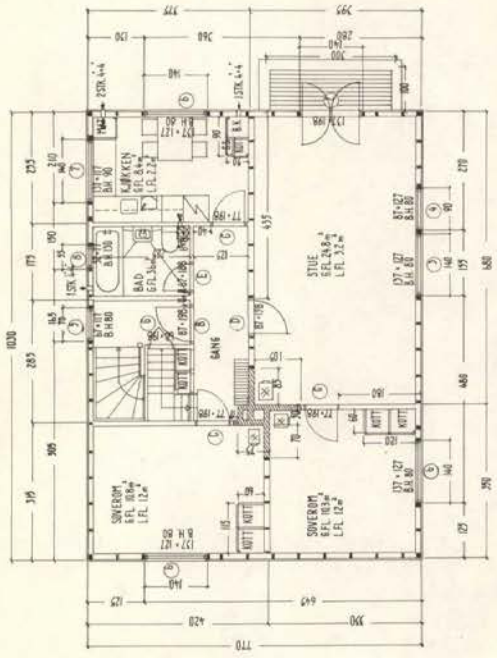
STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTEMEN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEIERNING

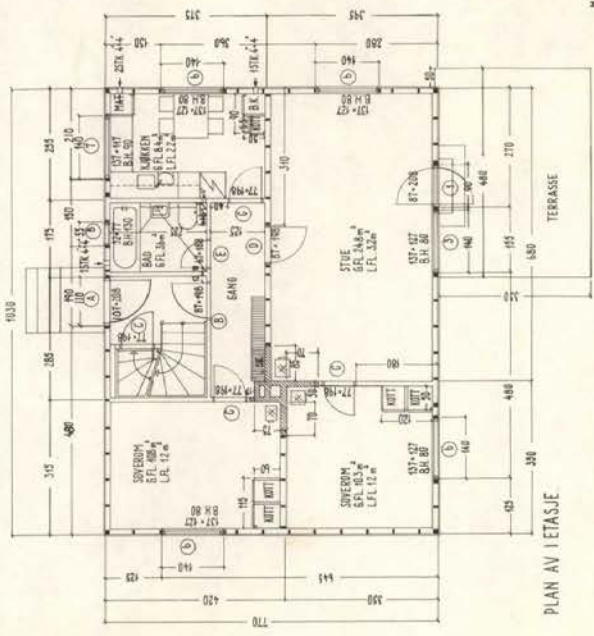
STED \_\_\_\_\_ NAVN \_\_\_\_\_  
 DATO \_\_\_\_\_ NAVN \_\_\_\_\_



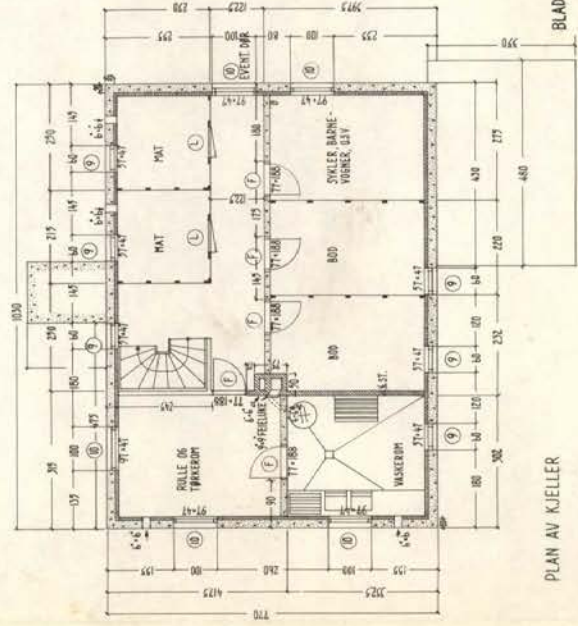
SNITT



PLAN AV 2 ETASJE



PLAN AV 1 ETASJE

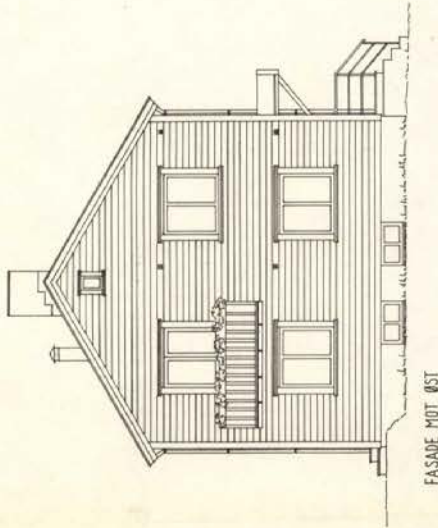


PLAN AV KJELLER

BLAD NR. 1 **407+**  
 PLANER - SNITT - MÅL 1:100  
 TEGNET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER  
 BOLLIGDIREKTORATET, BOLLIGKONTORET.  
 OSLO 1-12-1951 R.5  
 KOR. 1-9-1955.

MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BØMNINGSTYKKE OG MÅR UTEN PUS. ETASJEPØYEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV. BRUKSTINGNINGSPØYEN REGNES FRA FERDIG GULV TIL UREKANT LOSJOLT.

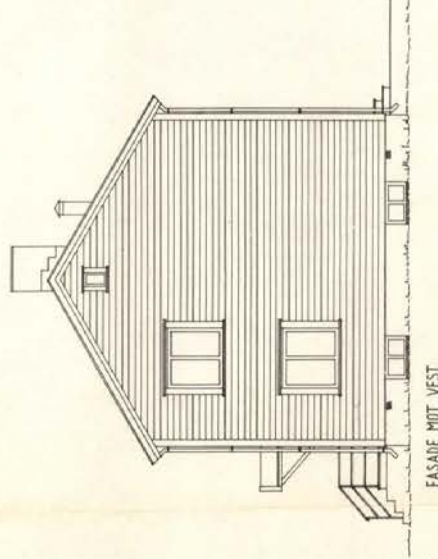
DYGBEHØRER  
*Blanc, Eggseth*  
 STED: *TOMT/Sæviak*  
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL  
 STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRØNDELAGE



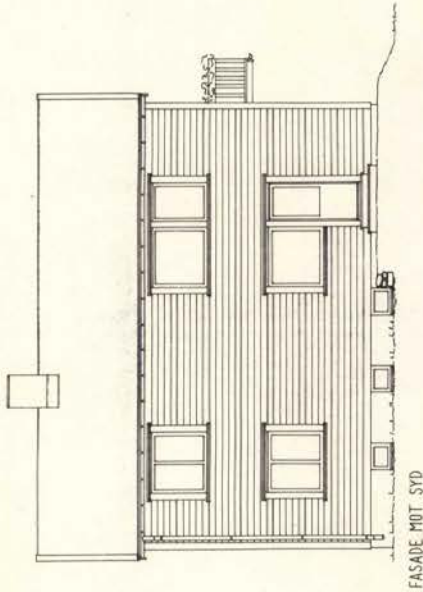
FASADE MOT ØST

INRIKTEGNINGS TILSTEMNING BEVISTET AT  
 JENSEN LER OPPRÅDNINGSTEMNINGENE  
 MED DEN GIBBENANTE TEGNING

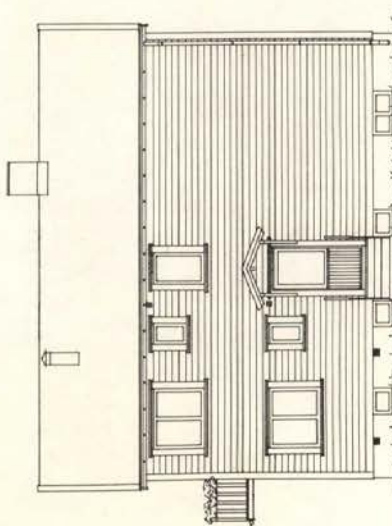
STED: *TNAV*  
 DATO: *TNAV*



FASADE MOT VEST

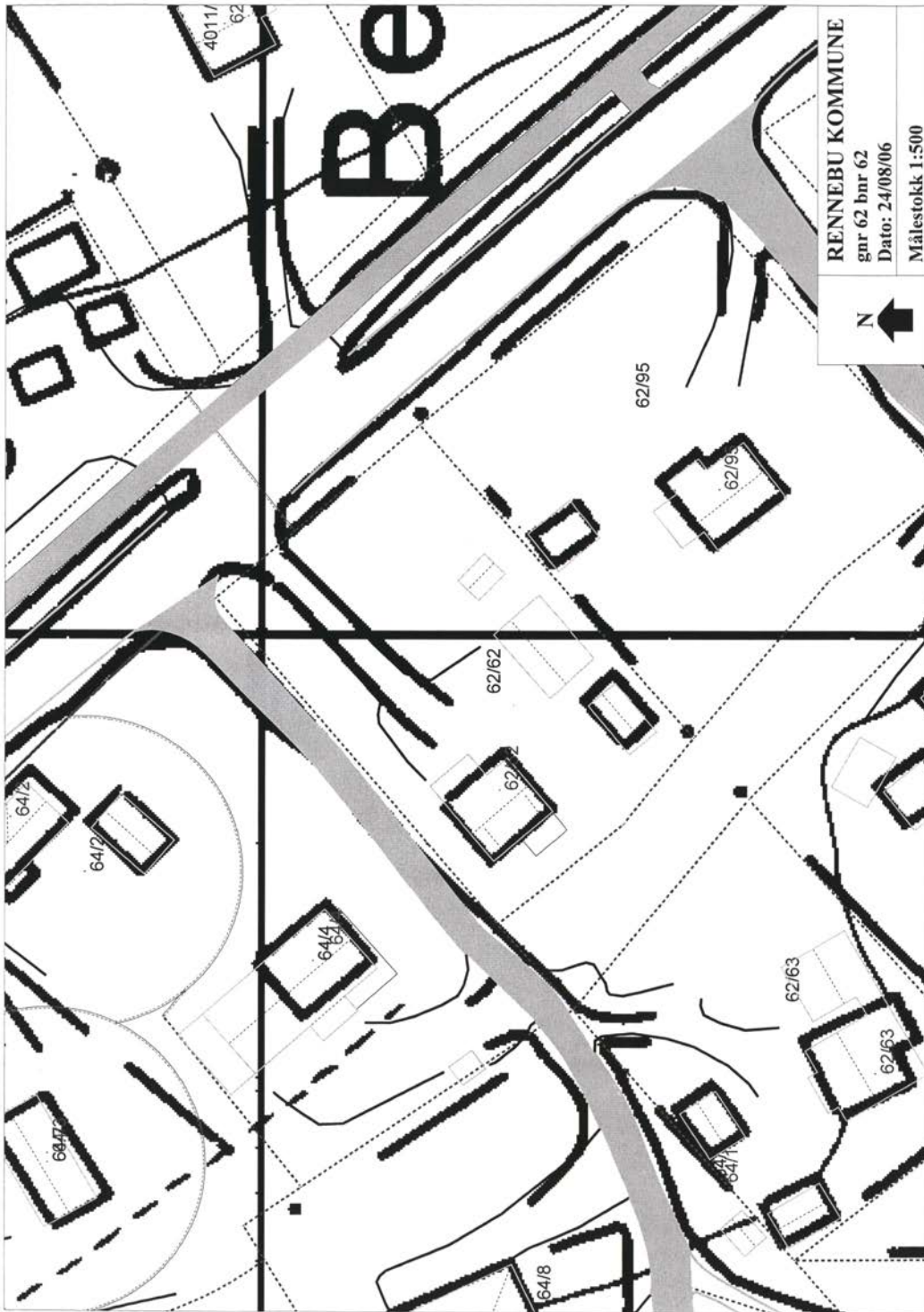


FASADE MOT SYD

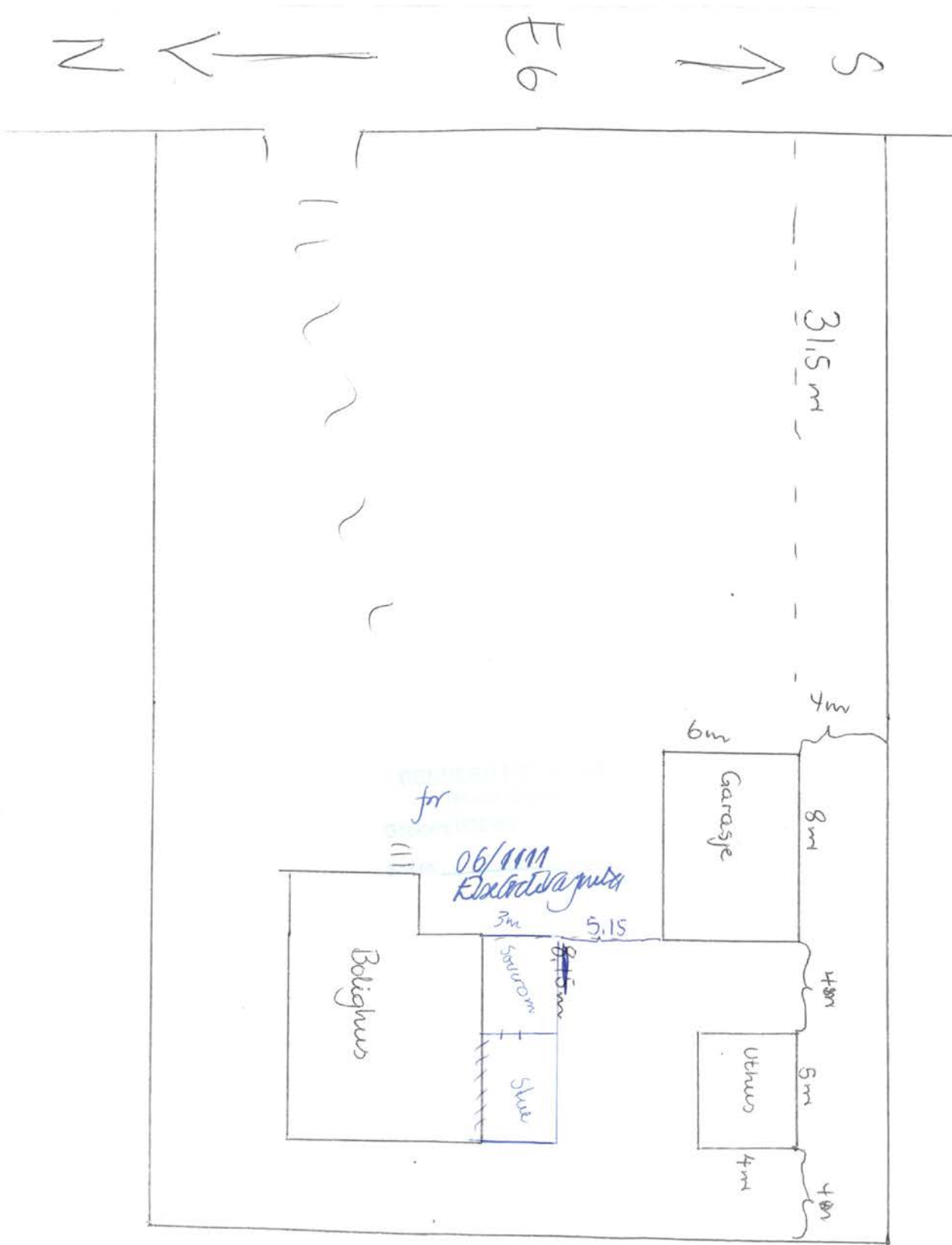


FASADE MOT NORD

BLAD NR. 2 **407** +  
 MÅL 1:100  
 FASADER  
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.  
 OSLO 1-12-1971 *K.S.*

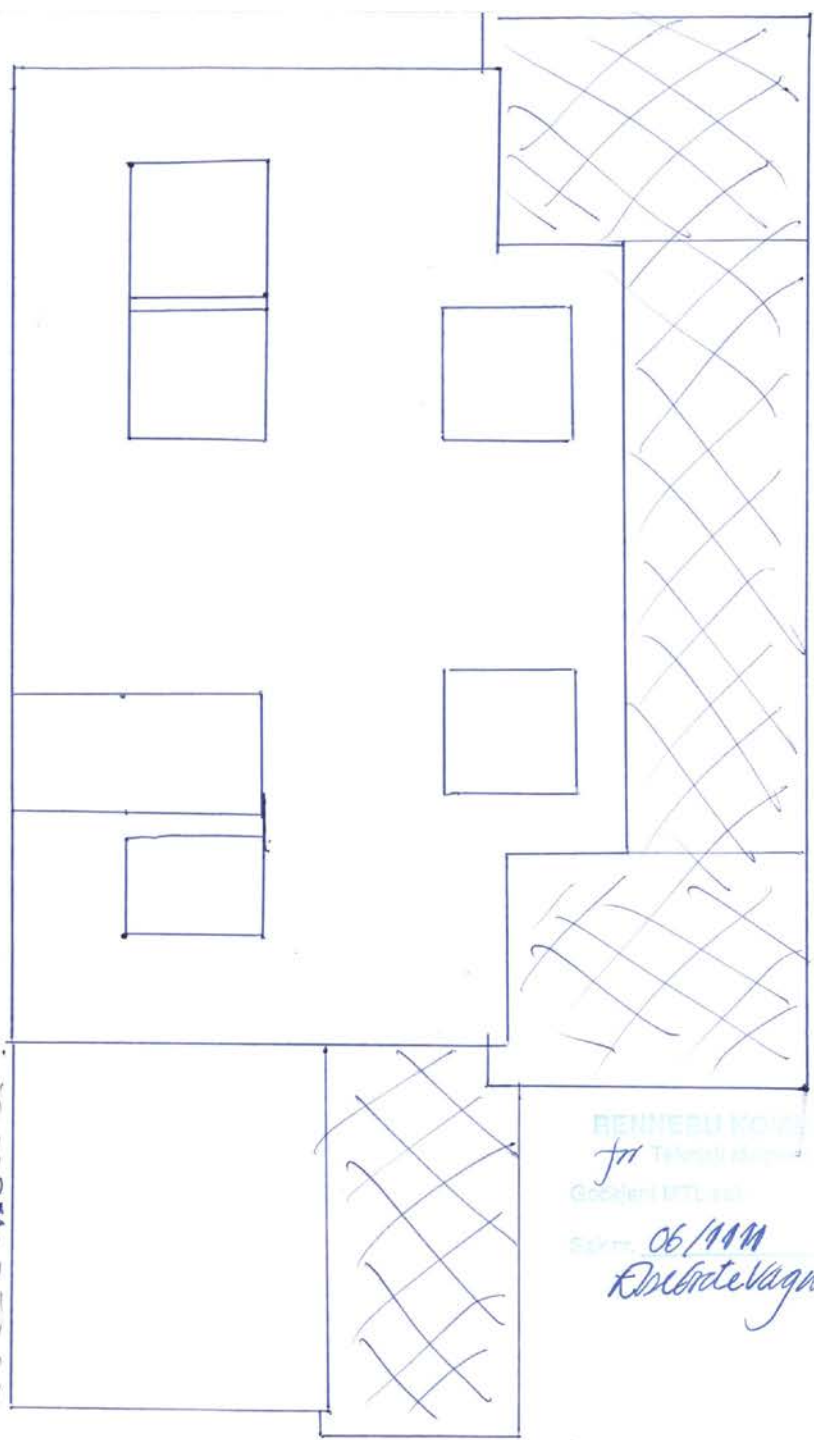






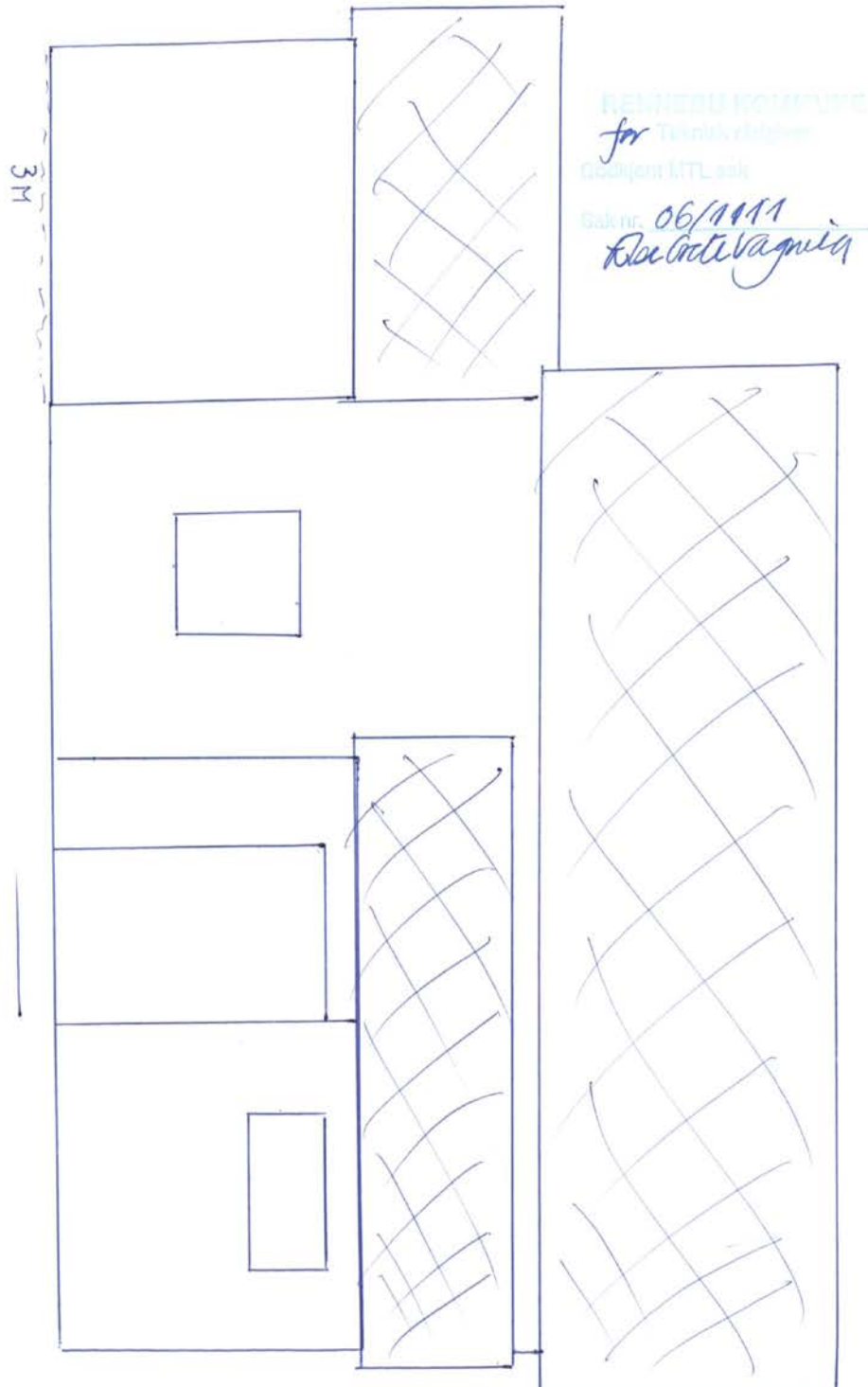
Plot vest

3M



BENNERLI KOVACHINE  
for Technical drawing  
Göteborgi MTU, spol  
Såm 06/1111  
Karlénste Vagnitå

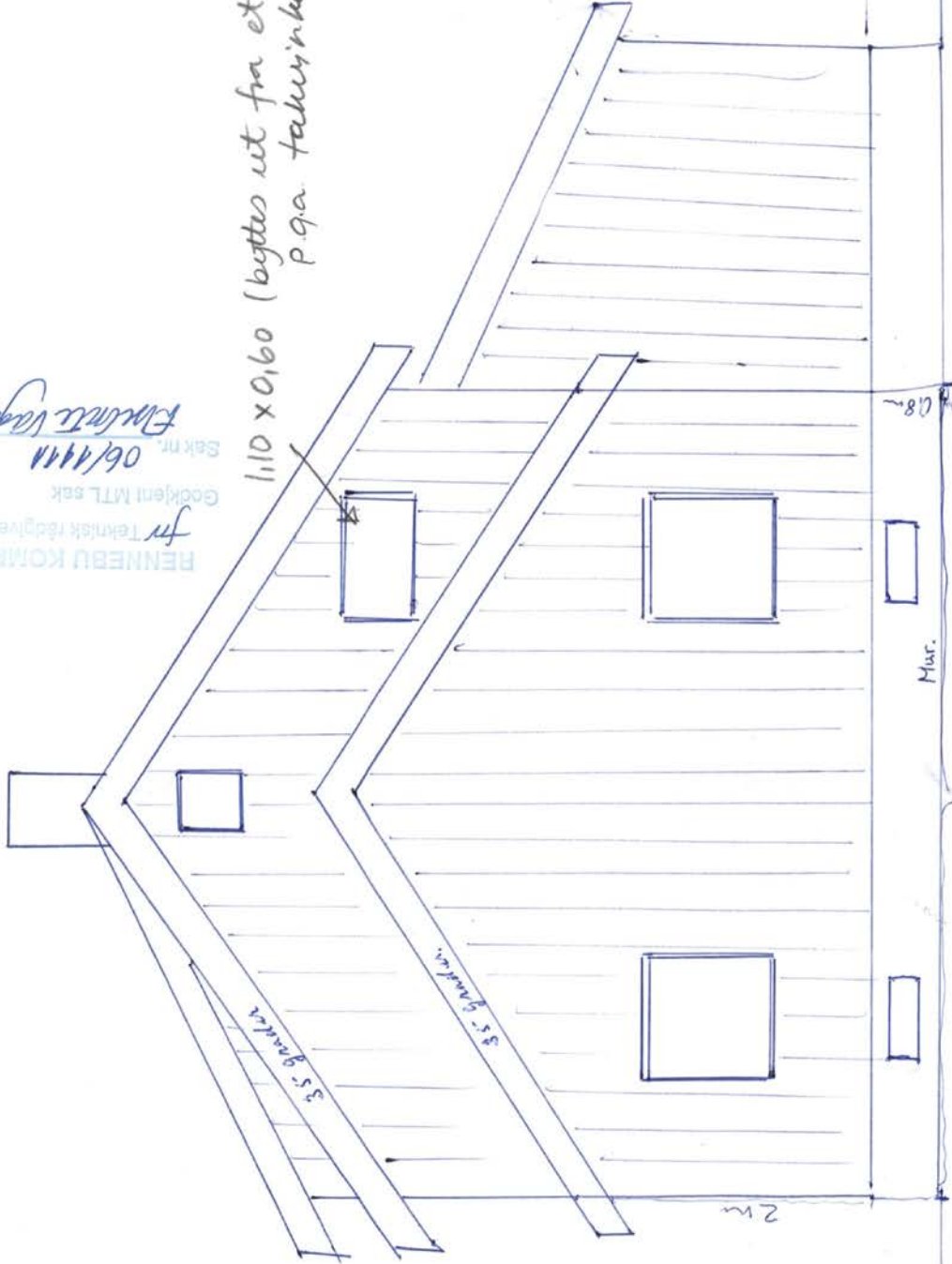
Not øst



62/62

RENNEBU KOMMUNE  
fr Teknisk redigver  
Gockjemi MTL sak  
Sak nr. 06/1111  
Flakneva vagnu

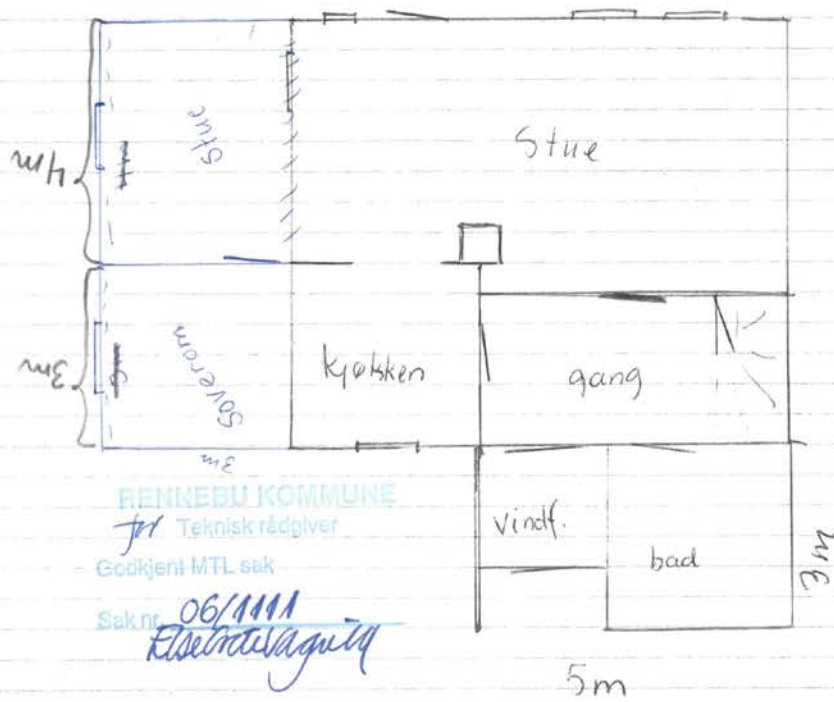
1,10 x 0,60 (bygges ut fra et vindu på 1,10 x 1,10  
p.g.a. takvinkel)



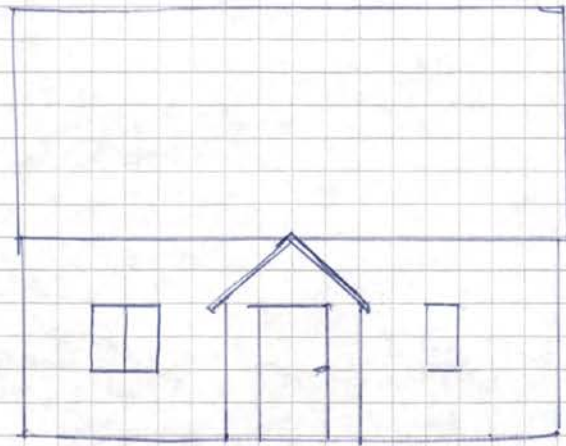
Flatt terreng.

Mot SØR

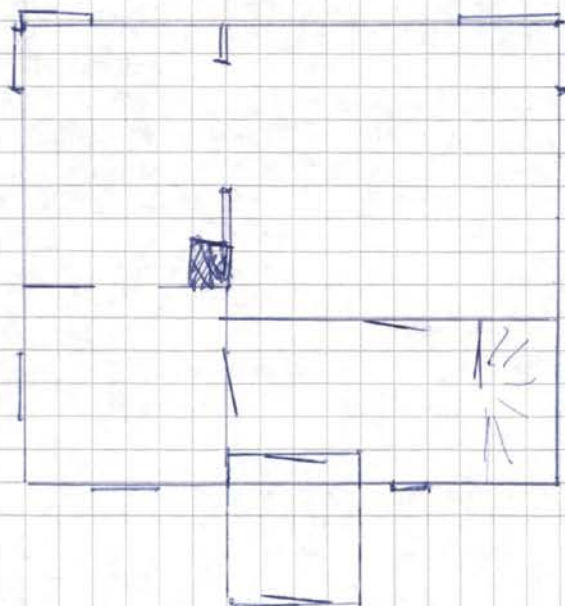
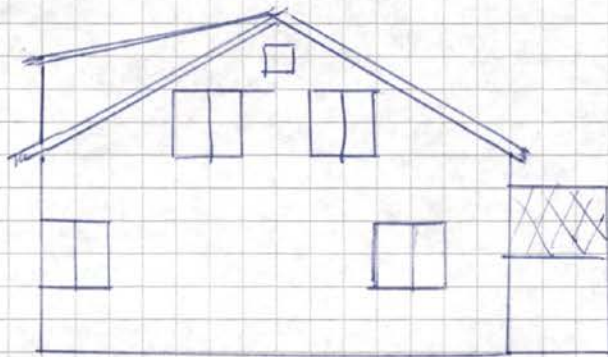
Vinduer 1,10 x 1,10 m



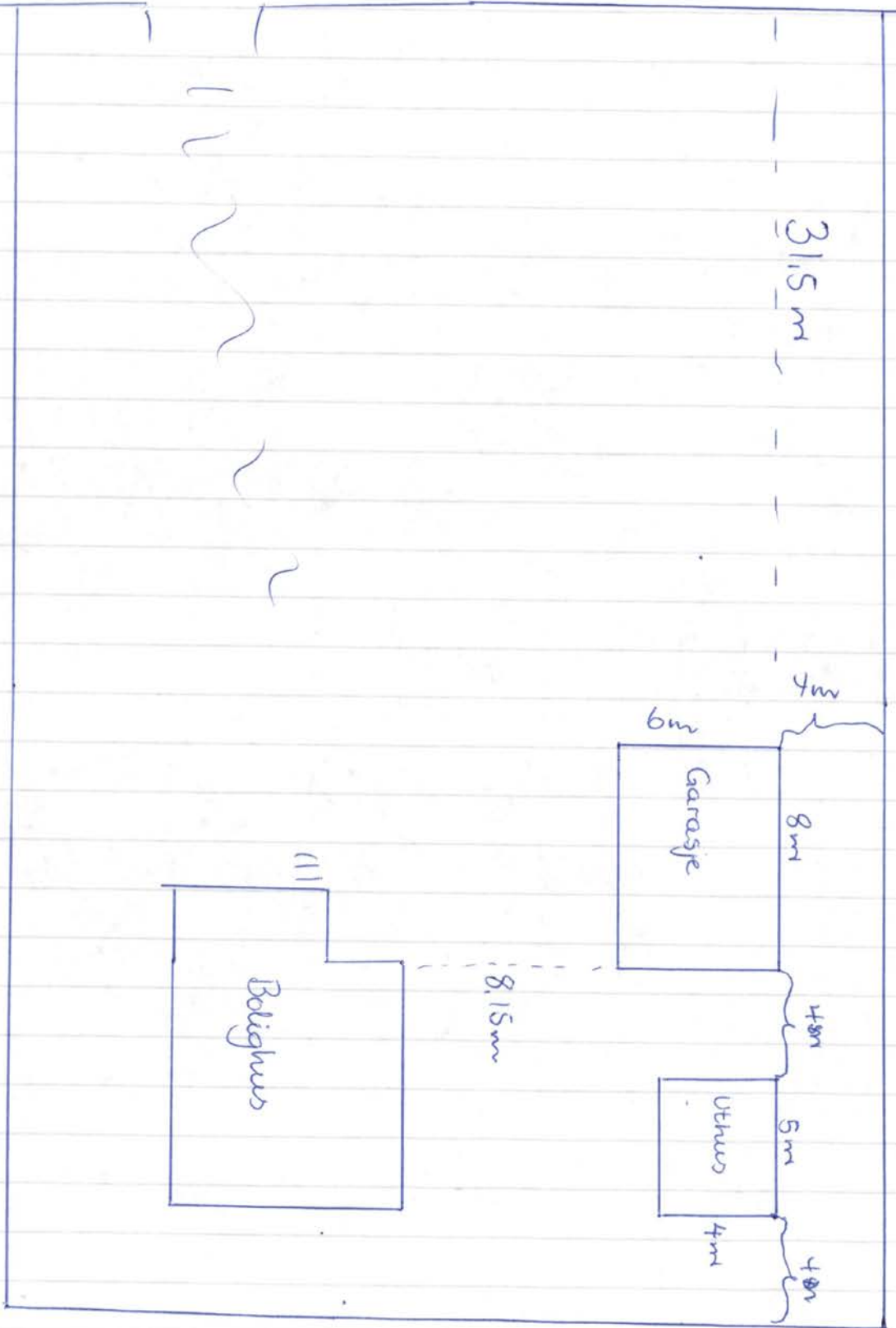




~~or.~~

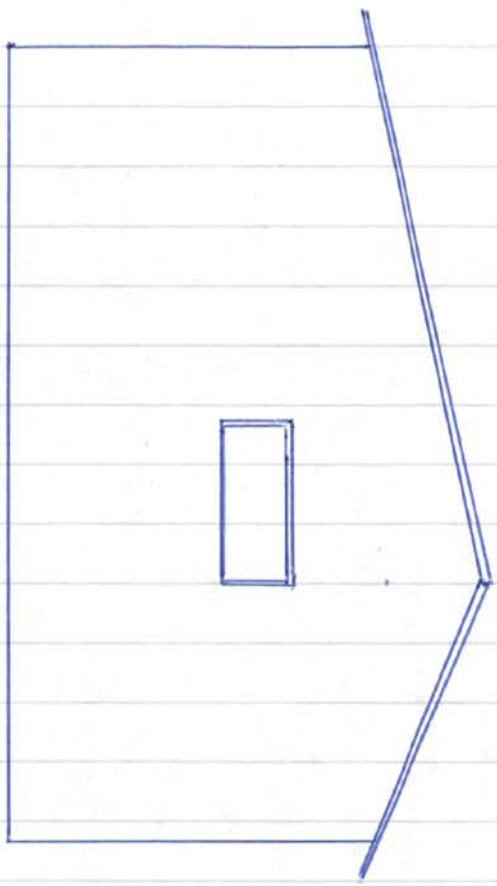


S  
E6  
N



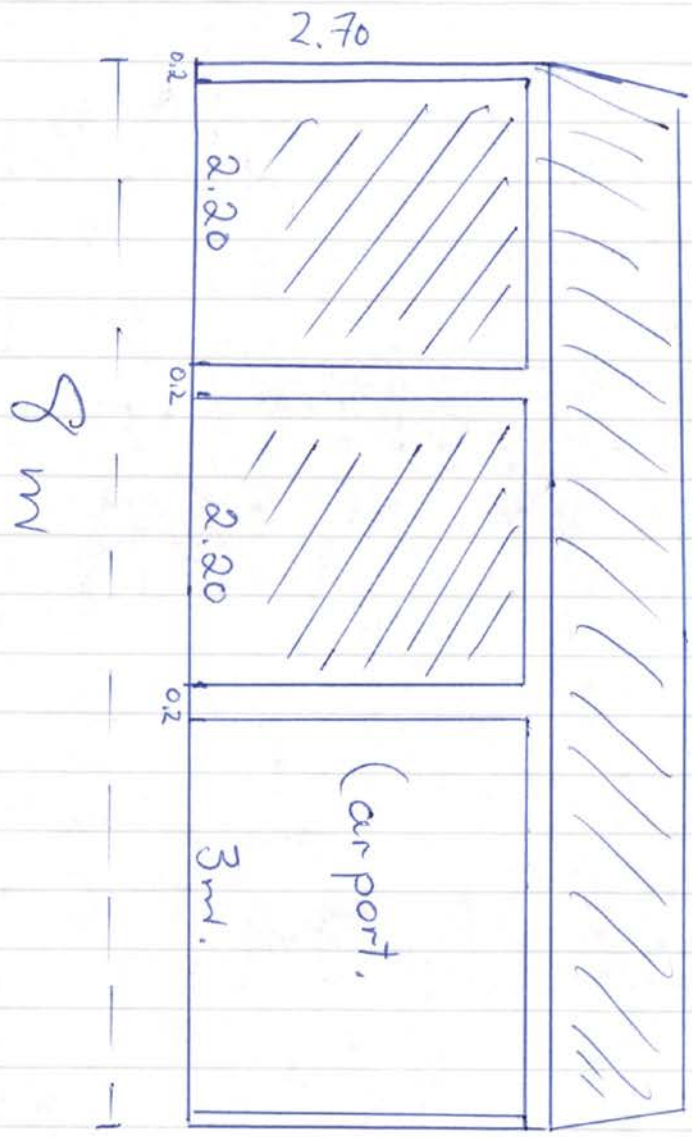


6m

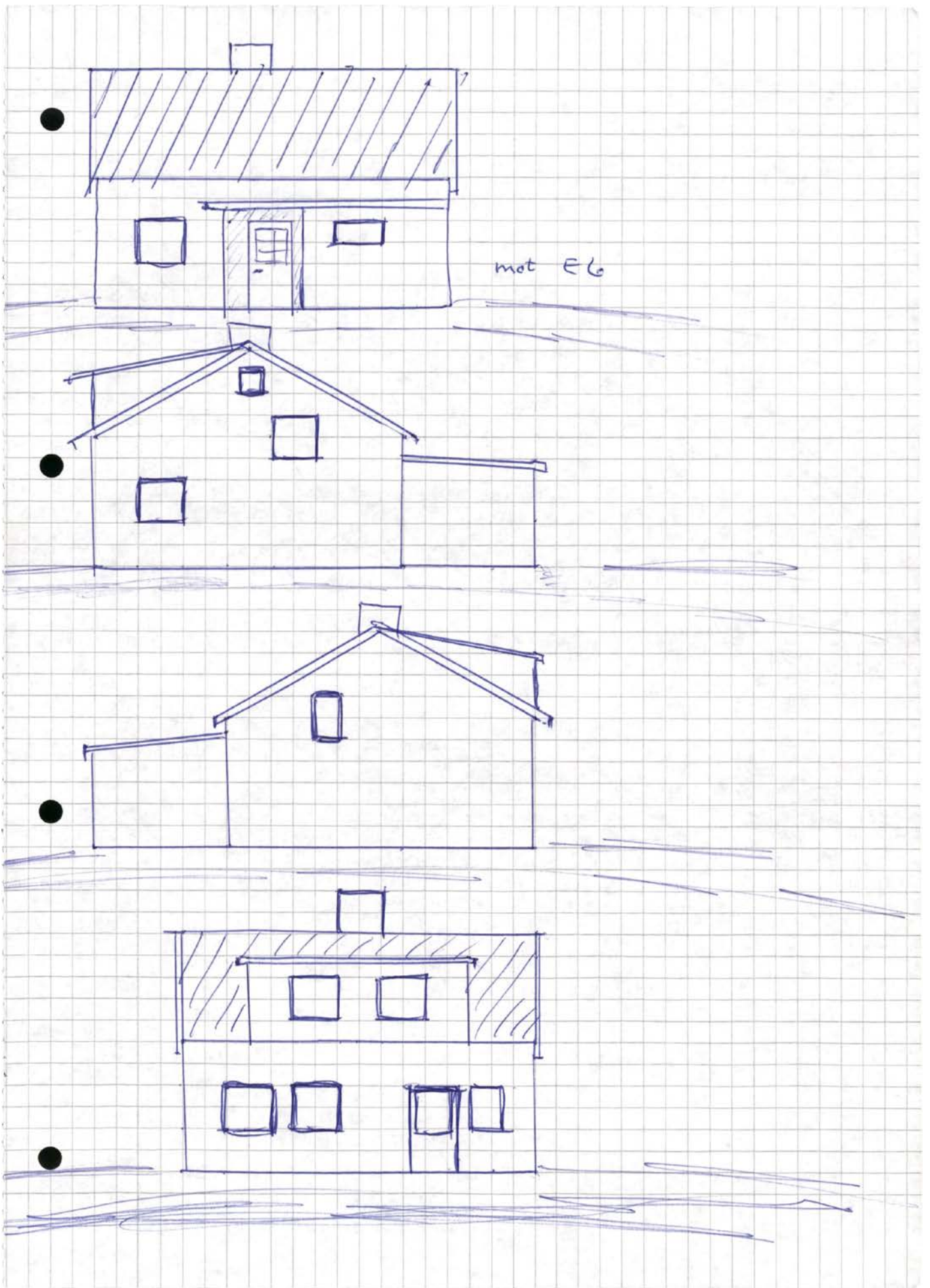


Mot Øst

Not Nord

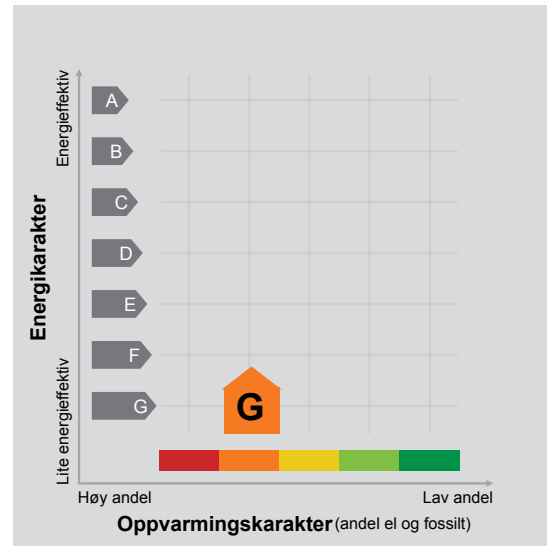






# ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 3491
Postnummer	7391
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183889893
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65964
Dato	11.01.2025



**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

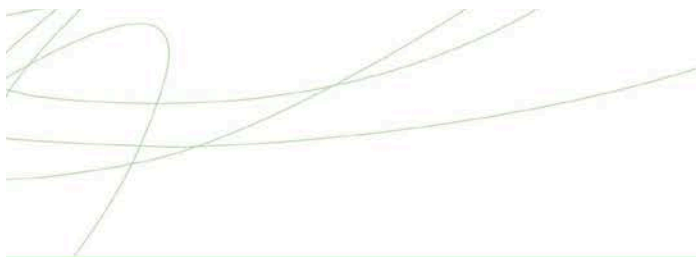
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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.

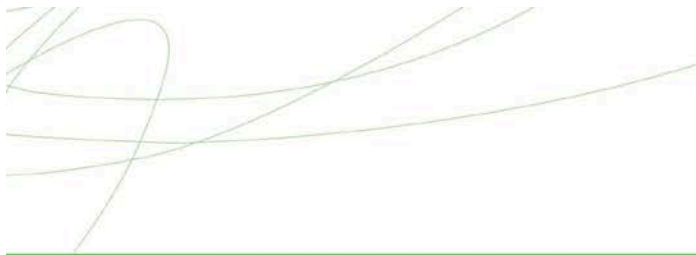
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere varmtvannsrør

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 innneklima 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.

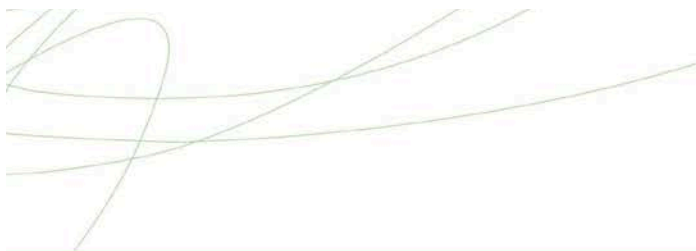
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1948
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	181
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	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](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 18: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 5022 - RENNEBU      Utskriftsdato / klokkeslett: 03.12.2024 kl. 10:04  
Gårdsnummer: 62      Produsert av: Ingebrigt Drivstuen  
Bruksnummer: 62

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SMISTAD  
Etableringsdato: 16.06.1947  
Skylid: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrønner: Nei  
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 62 / 62 1 383,7 m2 Areal Kommentar

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	080846	GRANLI ANNE-GRETE			1 / 1

### Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6966286	551537		1 383,7 m2	

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

#### Forretning

#### Forretningstype

#### Årsak til feilretting

#### Forretningsdokumentdato

#### Kommunal saksreferanse

#### Nettadresse (URL)

#### Annen referanse

#### Status

#### Tinglysing

#### Endret dato

#### Matrikkelføring

#### Signatur

#### Dato

Onummerering v/kommuneendring 01.01.2018 Tinglyst 03.01.2018 smatmynd\_nnriapp645 01.01.2018  
Onummerering

Onummerert til: 5022 - 62/62  
Onummerert fra: 1635 - 62/62

\_3

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.03.1985	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1635 - 62/62 1635 - 62/199	Arealendring 0 0
Skylddeling Skylddeling	16.06.1947	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1635 - 62/55 1635 - 62/62	Arealendring 0 0

**Adresser**

Adressenavn Adressetilleggsnavn Vegadresse	Adressekode Kildekode 7036	Adresse Koord.syst. 3491	Nord	Øst	Kretser	Attkomstpunkt
Trondheimsveien		EURFE89 UTM Sone 32 6966285		551528	Grunnkrets Stemmelekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
					0102 Berkåk nord 1 Rennebu 09070603 Berkåk 7391 RENNEBU 6601 Berkåk	

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 183 889 893  
**Løpnr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6966284 Øst: 551527  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H01	1	0	0	0	0	0	0	0
-----	---	---	---	---	---	---	---	---

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer  
 7036 Trondheimsveien 3491 H0101

**Bygningsnr:** 183 889 893  
**Løpnr:** 1  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6966284 Øst: 551527  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H01	0	19	0	19	0	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---	---

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn  
 Tiltakshaver ANNE GRETE GRANLI

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsetningstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

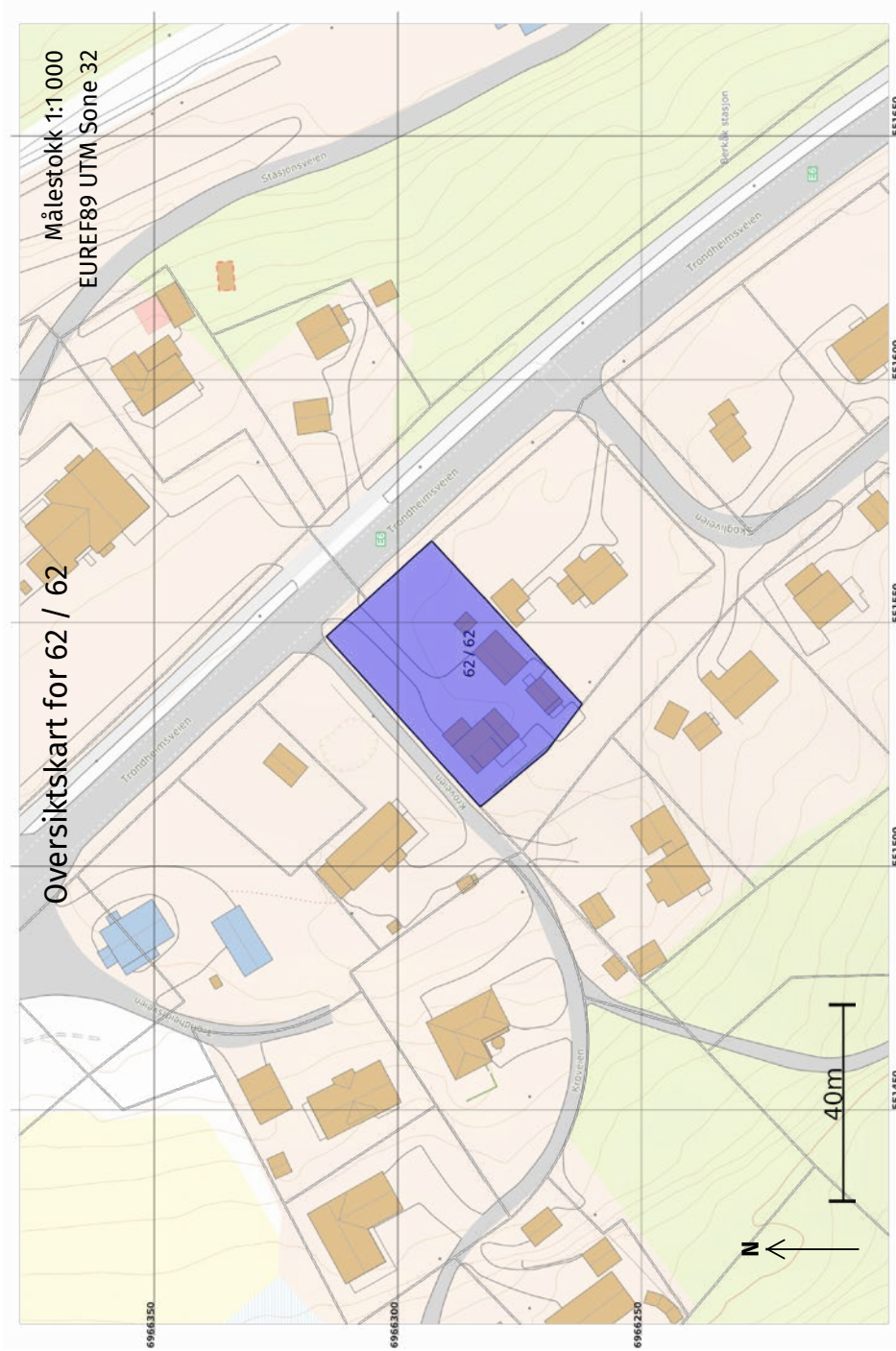
Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Bolig 0 0 0 0 0 62/62  
 Bebygd areal:  
 Bruksareal bolig: 19 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 19 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

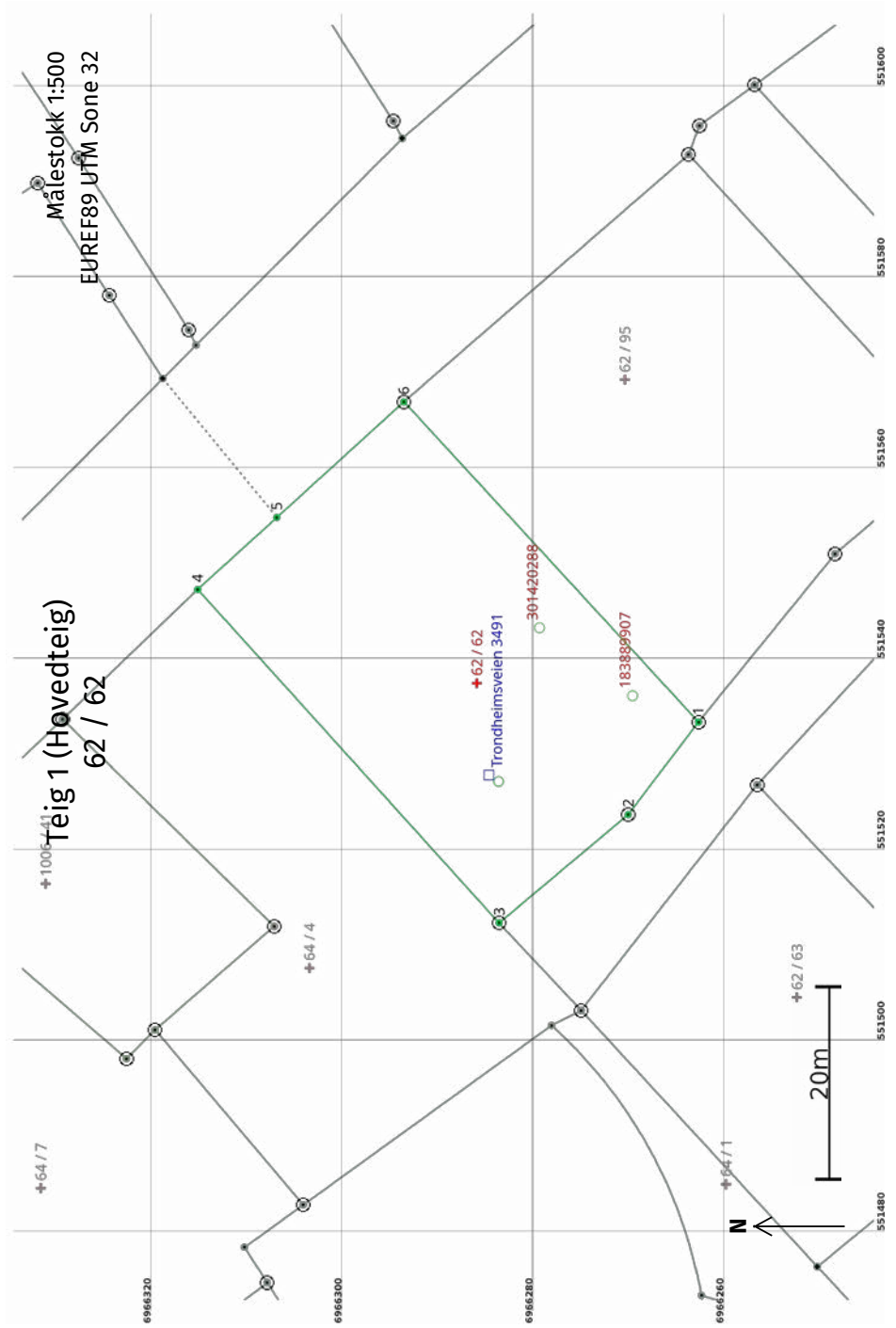
Datoer  
 Rammetillatelse: 12.09.2006  
 Igangsetningstillatelse: 12.09.2006  
 Tatt i bruk: 28.02.2007  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 62/62









**Areal og koordinater**

Areal: 1 383,7  
Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32  
Representasjonspunkt: Nord: 6966286 Øst: 551537

**Grensepunkt / Grenselinje**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6966263,08	551533,23	12,15 Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
2	6966270,43	551523,55	17,64 Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
3	6966283,94	551512,21	47,04 Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	11
4	6966315,49	551547,10	11,20 Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
5	6966307,21	551554,64	17,98 Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
6	6966293,92	551566,75	45,55 Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14



# 16351982001

RENNEBU KOMMUNE

REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT  
REGULERINGSPLAN BERKÅK SENTRUM, STADFESTET  
22.02.82.

---

## § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrenser.

## Fellesbestemmelser.

### § 2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse ha for øyet at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

### § 3.

- a) Utnyttelsesgradene, det vil si forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomteareal, skal ikke overstige de verdier som er angitt for de enkelte reguleringsområder på planen.
- b) Bebyggelsen skal være åpen med hus i inntil 2 fulle etasjer, og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For en-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Bygningsrådet kan for en-etasjes hus tillate oppført sokkel.

### § 4.

- a) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelsen skal være mellom 20 og 30 grader. Hus i samme bygningsflukt bør ha tilnærmedesvis samme takvinkel.
- b) Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt opp til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to naboeiendommene blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
- c) Det skal være fasademessig bhandling av branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn ett år.

## § 5.

- a) Bygningers plassering på tomta bestemmes hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet. Der hvor bebyggelse er vist på planen skal denne være retningsgivende.
- b) Kiosker, transformatorer og lignende tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.
- c) Husene bør i størst mulig utstrekning planlegges i forhold til hverandre. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for større område, såframt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidd bebyggelsesplan med høydeoppriss for større område i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg kan behandles.
- d) Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrede gjenstander høyere enn 0,5 meter over planum for tilstøtende kjørebener.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til riks- og fylkesveger enn de som er vist på planen.

## § 6.

- a) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 7.

- a) Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Rennebu kommune.
- b) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- c) Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

## § 8.

Boligområder:

- a) Størrelse av våningshus kan være inntil 20% av tomtens nettoareal.

- b) Bygningsrådet kan tillate at det over to naboeiendommer oppføres ett dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngravl når eien- dommenes samlede bebyggede areal ikke overstiger 200 kvm i to etasjer og 400 kvm i en etasje.
- c) Planlagte boliger som ligger nærmere enn 45 m fra center- linje E6 kan ikke bebygges før det er etablert støyskjer- ming langs strekningen.

#### § 9.

- a) Garasjer skal som hovedregel bygges i sammenheng med hoved- huset. Bygningsrådet kan, der forholdene tilsier det, til- late oppført frittliggende garasje. Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og 1 bil på oppstillings- plass for hver bolig. Garasjer eller carports skal tilpas- ses hovedhuset med hensyn til materialvalg og farge.
- b) Bygningsrådet kan, med helserådets og brannstyrets sam- tykke, tillate oppført felles garasjebygning i 1 etasje for flere hus, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.
- c) Hvor særlig hensyn tilsier det, kan bygningsrådet under forutsetning av godkjent dispensasjon fra gjeldende regu- leringsplan tillate at garasjer oppføres utenfor bygge- grense mot gate som ikke er riksveg eller fylkesveg. Til- svarende kan garasje, innenfor bestemmelsene i byggefor- skriftene, plasseres i nabogrense.

#### § 10.

##### Områder for forretninger og kontor, områder for offentlig bebyggelse.

- a) For offentlige bygninger samt forretnings- og kontorbe- byggelse bestemmer bygningsrådet gesims- og mønehøyde i hvert enkelt tilfelle.
- b) Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper for naboene, henvises til arealer regulert til industri/for- retning i andre deler av området.
- c) Eksisterende avkjørsel fra E6 til område H 5 tillates midlertidig opprettholdt. Ny avkjørselsløsning som vist på planen skal iverksettes samtidig med at utbygging av forretnings- og kontorbe- byggelse i område H 4 settes i gang.
- d) Inngangsfasader i området H6 skal vende mot torget.
- e) Det skal utarbeides bebyggelsesplan for område 01 som skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 11.

Friområder:

- a) I friområdene kan tillates oppført byggverk og innretninger for utnyttning og drift av områdene. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.
- b) Område F 3 skal gis en parkmessig behandling.
- c) Område F 4 er vernebelte mot industriområde, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og eventuelt tilplantes.
- d) Områdene F 5 og F 6 er offentlige lekeplasser.

## § 12.

Lekeplasser:

- a) Lekeplass i område B 9 er felles for boligene i område B 9.
- b) Lekeplassene i områdene B 14 og B 15 er felles for områdene B 11, B 12, B 13, B 14, B 15 og B 17.

Revidert 05.03.87.





# Nabolagsprofil

Trondheimsveien 3491 - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Berkåk stasjon Linje 460	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Berkåk stasjon Linje F6, R70	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 30 min 🚗

## Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 205 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	27 min 🚗 32.1 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	34 min 🚗 35.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K E6 Berkåk	11 min 🚶
🚗 Extra Berkåk	11 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

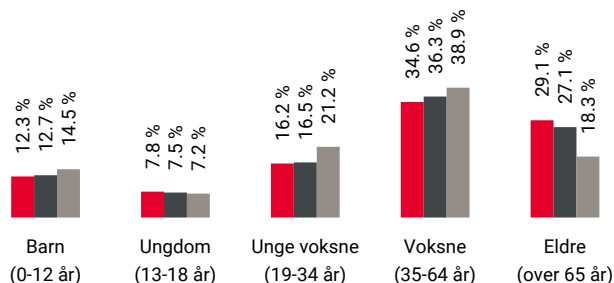
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Berkåk nord	1 057	543
🇳🇴 Rennebu kommune	2 443	1 319
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vonheim barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 🚶 1 km
---------------------------------------	------------------

## Dagligvare

Rema 1000 Berkåk PostNord	11 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Støynivået

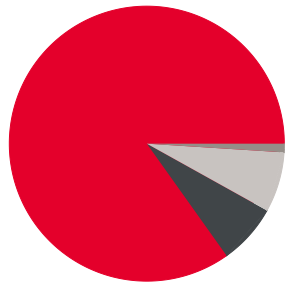
Lite støynivå 88/100

## Sport

⚽ Sivertgjærdet ballplass 8 min 🚶  
Ballspill 0.6 km

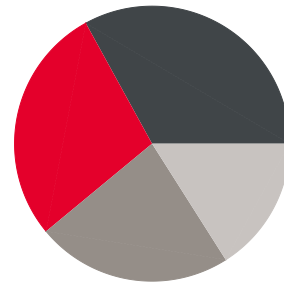
⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 11 min 🚶  
Aktivitetshall 0.8 km

## Boligmasse



■ 84% enebolig  
■ 7% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 7% annet

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 23% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



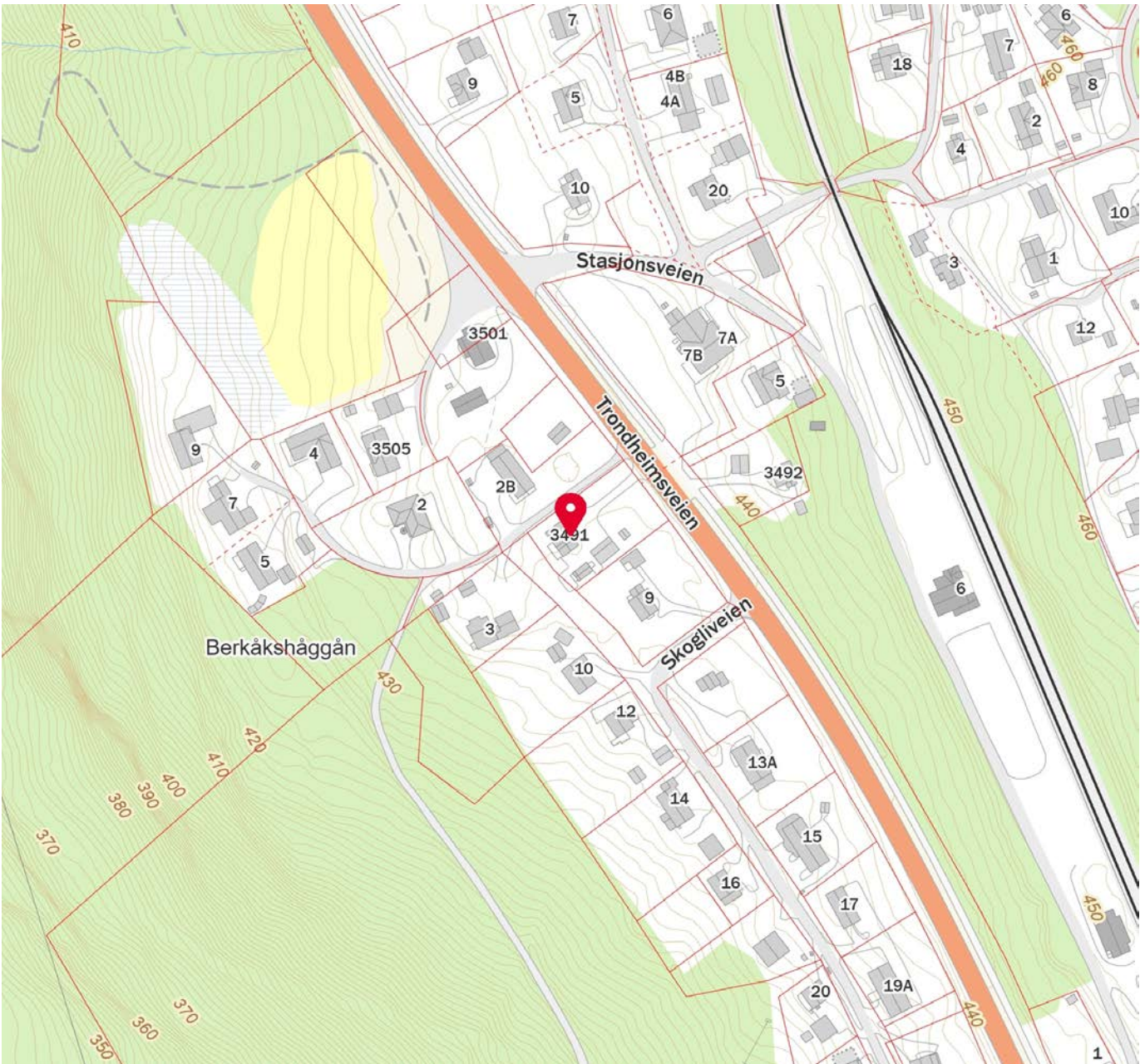
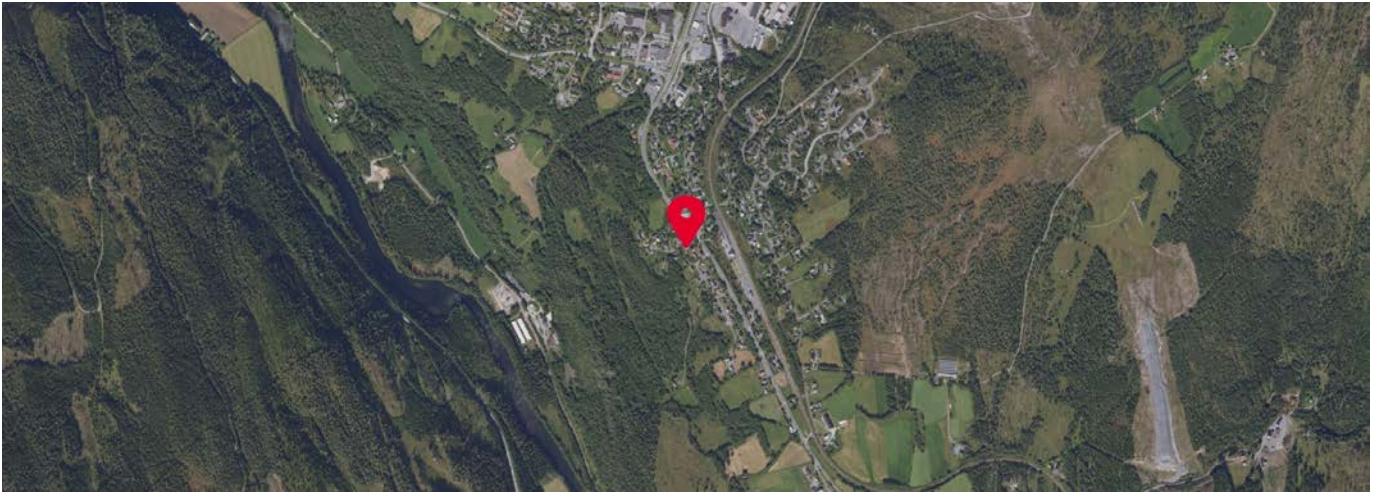
0%

47%

■ Berkåk nord  
■ Rennebu kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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

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

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

**9. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



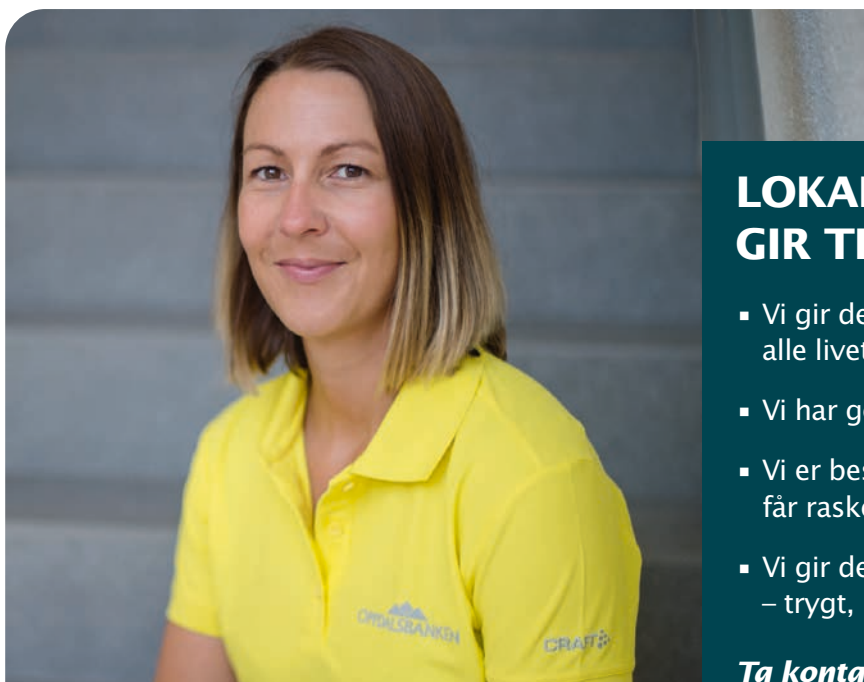
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

# Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



## INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 482 16 402  
e-post: isv@oppdalsbanken.no

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

*Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.*

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trondheimsveien 3491  
7391 RENNEBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjarne Brattbakk

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 468 19 300  
**E-post:** bjarne.brattbakk@aktiv.no

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre