

The image shows a two-story red wooden house with a grey gabled roof and a central chimney. The house features a covered porch on the left side and a balcony on the right. The lower part of the house has grey-painted walls and a dark garage door. It is situated in a lush green environment with many trees and bushes. The sky is overcast with grey clouds.

aktiv.

Løkkjeveien 65, 7391 RENNEBU

**Berkåk - Enebolig med rolig, solrik
og barnevennlig beliggenhet på
romslig og sentrumsnær tomt**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Selger: Øystein Størseth Flaa
Olav Størseth Flaa
Marianne Flaa Valdøl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 148/177 m²
Tomtstr.: 1170.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 144
Oppdragsnr.: 1703250069

Enebolig med rolig, solrik og barnevennlig beliggenhet på romslig og sentrumsnær tomt

Denne eiendommen har en barnevennlig, solrik og rolig beliggenhet nær enden av blindvei i etablert boligområde på Berkåk, med kort gåavstand til barnehage, skoler i alle trinn, idrettsanlegg med kunstgressbane, handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Det er for øvrig kort gåavstand til skistadion og helårs turterreng.

Boligen er oppført i 1977 og inneholder vindfang, entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, to soverom og trapperom i 1. etasje samt vindfang, gang, toalettrom, soverom, kjellerstue, vaskekjeller, to boder og garasje i underetasje. I tillegg har eiendommen frittstående uthus oppført i 2005.

Den romslige tomten er terrassert/hellende mot sørøst og opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel/gårdsplass. Noe naturtomt mot vest.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	45
Tilstandsrapport	49
Bygningstegninger	82
Ferdigattest enebolig	88
Ferdigmelding uthus	89
Energiattest	90
Matrikkelrapport	96
Grunnkart	105
Reguleringsplan med bestemmelser	106
Nabolagsprofil og kart	112
Andre vedlegg	115
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 148 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 29 m²

BRA totalt: 177 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 27 m²

Areal fordelt på bygning/etasje

Enebolig

Underetasje BRA-i: 61 m²

- Vindfang, toalettrom, gang, vaskekjeller, soverom, kjellerstue og to boder

Underetasje BRA-e: 19 m²

- Garasje

1. etasje BRA-i: 87 m²

- Vindfang, entré, toalettrom, bad, to soverom, kjøkken, stue og trapperom

1. etasje TBA: 27 m²

- Veranda

Uthus

1. etasje BRA-e: 10 m²

- Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Hobbyrom i kjeller har vært benyttet som kontor/kjellerstue av dagens eiere.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. En bod i kjeller er innredet som toalettrom. Disponibelt rom i kjeller er innredet, men på grunn av ikke godkjent rømningsvei kan det ikke benyttes som soverom/oppholdsrom.

Uthus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1170,6 m² iht. matrikkelrapport datert 05.09.2025 utstedt av Rennebu kommune.

Tomten er terrassert/hellende mot sørøst og opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel/gårdsplass. Noe naturtomt mot vest med mulighet for utvidelse av hagen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det gjøres oppmerksom på at tomtegrense mot øst går i veien slik at ca. 90 m² (målt på kart) av oppgitt tomteareal er veigrunn.

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig, solrik og rolig beliggenhet nær enden av blindvei i etablert boligområde på Berkåk, med kort gåavstand til barnehage, skoler i alle trinn, idrettsanlegg med kunstgressbane, handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner. Det er for øvrig kort gåavstand til skistadion og helårs turterreng.

Adkomst

Kjør Mjukliveien fra E6 ved Berkåk Veikro, og ta deretter til høyre inn Løkkjeveien ca. 130 meter fra E6. Eiendommen ligger nest innerst i veien på venstre side ca. 450 meter fra Mjukliveien.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Boligen er oppført i én etasje over kjeller, og det kan se ut som om grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med pappshingel. Etagenskillet er et trebjelkelag. Vinduer har tolags glass.

Uthuset er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med pappshingel. Vinduer har tolags glass. Det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Det er kun gitt en enkel beskrivelse.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 09.09.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3 og TG 2 følger under.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdøren tar i karm og kan være vanskelig å åpne/lukke. Døren er slitt.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk ved trapp til terrasse og mangler delvis rekkverk ved hovedinngang. Tretrappen opp til terrasse er slitt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det registreres sprekker og bom i gulvflis. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 12mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Det er ikke kontrollert fallforhold under badekar. Det ble ikke registrert synlig membran ved kontroll av sluk, og ukjent hvilken løsning det er på tettesjikt. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert fukt i vegg med dusj, samt også slitte og misfargede flisfuger i samme område. På tilstøtende vegg i toalettrom registreres tegn til svelling i nedre kant av veggplate. Ved hulltaking i dette området ble det ikke indikert fukt. Badet har kun naturlig ventilasjon samt vindu i våtsone over badekar.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har noe mosegroing på takside mot vest. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik: Det registreres frostspreng i taknedløp, ellers ingen synlige skader ut over normal slitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at takrenner er ikke forsvarlig kontrollert med tanke på eventuelle lekkasjer. Det bemerkes misfarging i undertak ved takgjennomføringer, noe som kan skyldes tidvis kondensering. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning er slitt, spesielt i solvegger. Det bemerkes at liggende panel har begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres vinduer med punktert glass i underetasje. Vinduene har aldersslitasje og har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes stedvis tegn til misfarging ved innvendige vindusforinger, noe som kan skyldes luftlekkasjer.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dørene har aldersslitasje og stedvis noen utettheter mellom dørbblad og karm. Det bemerkes også en skade i dørterskel på hovedinngangsdøren samt slarke i dørhåndtak på samme dør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik: Det registreres at terrasse og balkong har behov for overflatebehandling samt har rekkverkshøyde under dagens krav. Det bemerkes også stedvis oppstående spiker i terrassegulv.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger av overflater og det er følgelig noe slitasje. Det kan blant annet nevnes slitasje i furugulv. I underetasje ble det målt fukt i utforede vegger mot terreng.

Innvendig > Radon

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.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres tegn til sotavrenning fra sotluke, men dette kan ha oppstått før etablering av stålrør i pipa. Observasjoner anbefales. Ifølge feierappoort med tilsyn og feiing utført 19.09.2024 er stålrør løst i sotluke.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Overflaten har fuktskjolder.

Ved hulltaking i vegg mot terreng i bod ble det målt 20% fukt og er over grensen for utvikling av sopp/råte. Det er benyttet plast i innforet vegg mot terreng. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Dette var en vanlig benyttet metode ved byggeåret. Med bruk av hammerelektrode ble det også målt 18% fukt i innforet vegg i kjellerstue samt også målt 20% fukt i vegg mot terreng i toalettrom. Det ble stedvis registrert salt/kalkutslag i rom med fritt eksponerte murflater samt i garasje.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på ene side av trappen.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Dørene har noe overflateslitasje samt slarke i dørhåndtak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det registreres en drypplekkasje fra kran over skyllekum i vaskekjeller samt fukt/vann ved kobling for varmtvannstank. Ut over dette ble det ikke registrert synlige lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres fukt/vann i forbindelse med koblinger på toppen av berederen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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.

Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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 registrert kal/saltutslag på fritt eksponerte murflater samt fukt i innforede vegger mot terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det registreres stedvis sprekker i grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres dårlig fall fra grunnmur ved deler av vestveggen. Det opplyses at det ble drenert foran garasjeporten i 2005 for bortledning av stående vann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vann og avløpsrør. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det ble indikert fukt i nedre del av yttervegg samt i gulv ut mot yttervegg, relatert til slitt drenering/utvendig fuktsikring. Med bruk av fuktmåler ble det målt 20% fukt på befaringsdagen og det kan være fuktskade i konstruksjonen. Dette er over grensen for utvikling av sopp/råte. Ut over dette er gulvbelegg ikke festet ned mot underlaget eller har sveiset skjøt. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres salt/kalkutslag i nedre del av betongvegg mot terreng, noe som tyder på slitt drenering/utvendig fuktsikring. Sluket og vann/avløpsrør i rommet har også passert over forventet brukstid. Gulvmalingen er slitt samt at rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom 1.etasje > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik: Det registreres tegn til svelling i nedre del av veggplate på vegg mot dusj. Dette kan skyldes tidvis kondensering fra vannrør som ligger i veggen. Ved hulltaking i dette området ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Ut over dette ble det ikke registrert skader ut over normal slitasje. sanitærutstyr og rør har passert forventet brukstid.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det ble registrert tegn til svelling i veggplate mot dusjsone, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Svellingen kan skyldes kondensering i forbindelse med vannrør i veggen.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Innredningen har stedvis overflateslitasje samt at skapdør over kjøkkenventilator tar i ventilatoren ved åpning. Det registreres knirk i enkelte hengsler ved åpning/lukking av skapdører.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kjøkkenventilatoren har normal funksjon, men lyst virket ikke på befaringsdagen. Ventilatoren er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt anbefalte tiltak og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Innhold

1. etasje: Vindfang, entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, to soverom og trapperom.

Underetasje: Vindfang, gang, toalettrom, soverom, kjellerstue, vaskekjeller, to boder og garasje.

Standard

1. etasje

Vindfang:

Belegg på gulv, panelvegger, malte himlingsplater.

Entré:

Heltregulv, panelvegger, malte himlingsplater. Innbygd garderobeskap. Luke til kaldloft.

Stue:

Heltregulv, panel-/malte strievegger, malte himlingsplater. Peisovn. Murt peis i tegl/skifer. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Belegg på gulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning i finér og benkeplater i laminat. Heldekkende oppvaskbeslag. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Komfyr, kombiskap og ventilator. Panelovn. Dør til trapperom.

Toalettrom:

Belegg på gulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Servant. Wc. Panelovn.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malte himlingsplater.

Baderomsinnredning i finér, benkeplate i laminat med nedfelt servant, speil og belysning. Badekar.

Soverom 1:

Belegg på gulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Innbygd garderobeskap.

Soverom 2:

Belegg på gulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe. Panelovn. Utgang til balkong.

Underetasje

Vindfang:

Laminatgulv, panelvegger, panelhimling. Egen inngang. Inntaksskap og sikringsskap.

Gang:

Belegg på gulv, panelvegger, panelhimling.

Toalettrom:

Belegg på gulv, panelvegger, panelhimling. Baderomsinnredning med heldekkende servant, underskap, speil og belysning. Panelovn.

Soverom:

Belegg på gulv, panelvegger, beiset panelhimling. Garderobeskap. Kott under trapp. Panelovn.

Kjellerstue:

Belegg på gulv, panel-/malte murvegger, malt panelhimling. Trapp. Panelovn.

Vaskekjeller:

Betonggulv, malte murvegger/malte veggplater, panelhimling. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Vanninntak med stoppekran. Varmtvannsbereder. Vegghengt skap.

Bod 1:

Laminatgulv, panelvegger, panelhimling. Garderobeskap.

Bod 2:

Betonggulv, panelvegger, panelhimling. Plassbygd reol og vegghengte hyller. Fryseboks.

Garasje:

Betonggulv og murvegger. Vippeport.

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

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt rør for fiber til yttervegg. Se neas.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

Garasje samt oppstillingsplass for flere biler på eiendommen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste feiling og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 19.09.2024.

Følgende åpne og lukkede avvik/beskrivelser er registrert iht. opplysninger om fyringsanlegg gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

19.09.2024:

- Stålrør er løst i sotluke.
- Slukkeutstyr bør byttes/service.
- Rehabiliteret pipe. Send kopi av ferdigattest.

04.12.2018:

- Sprekker og porøse foringer siste elementer skorstein, må rehabiliteres.
- Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 41 607,- for 2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, branntilsyn/feiing samt renovasjon. Renovasjon driftes og faktureres av ReMidt (interkommunalt selskap) og inngår i oppgitte avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er installert vannmåler i boligen, og at kommunen derfor fakturerer vann- og avløpsgebyr med utgangspunkt i boligens areal. Kommunen opplyser at det faktureres et forbruk på 220 m³ for boliger med bruksareal på 125-225 m². For en husstand med et normalt vannforbruk, vil det i de fleste tilfeller være lønnsomt å installere vannmåler og betale for faktisk forbruk. Konferer megler ved spørsmål.

Formuesverdi primær

Kr 432 440,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 729 761,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 41 600,-
- Forsikring: ca. kr 8 000,-
- Strøm: ca. kr 20 700,-

Totalt: ca. kr 70 300,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

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 144 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen 20.05.1977.

Det er utstedt ferdigmelding på uthuset 25.10.2005.

Det gjøres oppmerksom på at toalettrom i underetasje på godkjente bygningstegninger er angitt som "ved". Bruksendring til dagens formål er ikke omsøkt og godkjent. 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. Det gjøres videre oppmerksom på at rom i underetasje angitt som "disp." på bygningstegninger er innredet og benyttet som soverom. I salgsoppgaven er rommet angitt som bod.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Berkåk stadfestet 9.7.1975 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart- og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

46 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 865 050 (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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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 2 900,-. 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.

Ansvarlig megler

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

15.09.2025

Bilder og planskisser



Velkommen til Løkkjeveien 65!



Eiendommen har en barnevennlig, solrik og rolig beliggenhet nær enden av blindvei i etablert boligområde på Berkåk



Herfra er det kort gåavstand til barnehage, skoler i alle trinn, idrettsanlegg med kunstgressbane, handels- og kulturtilbud samt øvrige servicefunksjoner



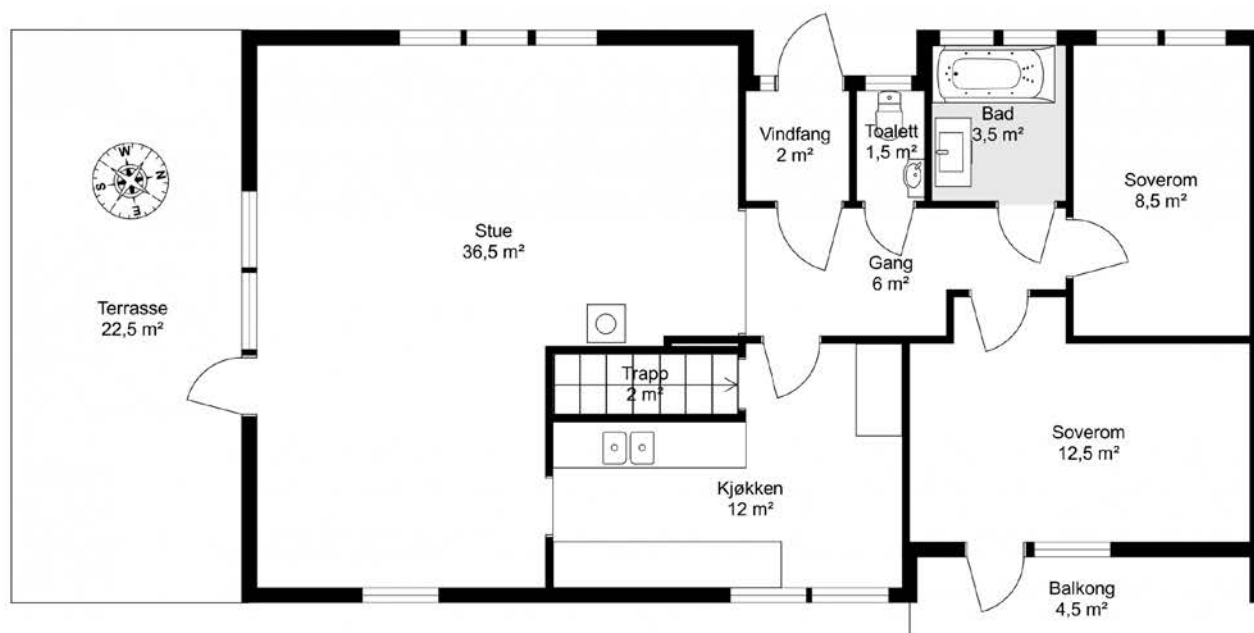
Enebolig på to plan oppført i 1977



Boligen har hovedinngang i 1. etasje og egen inngang i underetasje

Løkkjveien 65

1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Romslig og lys vinkelstue med vinduer på tre sider



Stuen har både murt peis og nyere peisovn



I stuen er det god plass til spisestuemøblement



Stue med utgang til stor takoverbygd veranda



Stor overbygde veranda mot sør



Stue med inngang til kjøkken



Et praktisk arbeidskjøkken med plass for kjøkkenbord



Kjøkkeninnredningen er i hovedsak fra byggeår



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe og utgang til luftebalkong



Etasjens andre soverom er utstyrt med innbygde garderobeskap

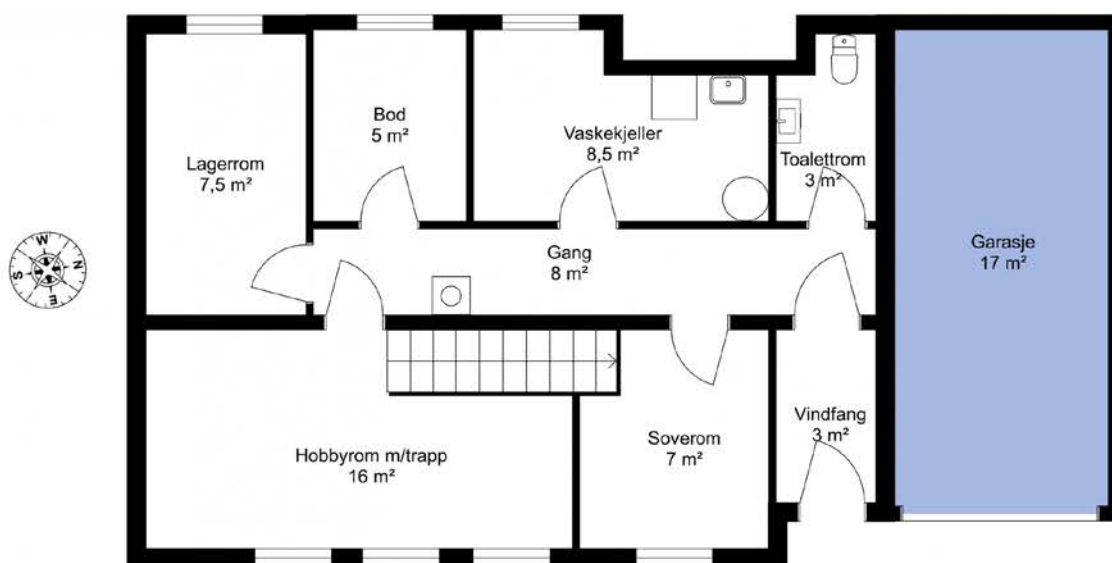


Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår



Separat toalettrom vegg i vegg med badet

Løkkjveien 65 Kjelleretasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Hobbyrom med adkomst fra kjøkkenet



Rommet er innredet og benyttet som kjellerstue og kontor



Boligens tredje soverom ligger i underetasjen



Rom innredet og benyttet som soverom
(angitt som "disp." på tegninger og "bod" i salgsoppgave) er ikke omsøkt og godkjent for varig opphold

Matbod med plasbygd reol

Vaskekjeller med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder m.m.





Eget toalettrom i underetasje



Underetasjen har også eget vindfang



Frittstående uthus oppført i 2005



Uthuset har et bodrom på ca. 10 m²



Velkommen til visning i Løkkjeveien 65!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250069	

Selger 1 navn
Olav Størseth Flaa

Gateadresse	
Løkkjveien 65	

Poststed	Postnr
RENNEBU	7391

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen småsprekker i muren i vaskerommet i kjelleren, men de har vært der siden huset ble kjøpt.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tilløp til pipebrann for noen få år siden, i den forbindelse ble det satt inn metallrør i hele pipa. Jobben ble dekket og organisert av forsikringsselskap.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen små sprekker i mur i kjeller, men de har vært der siden huset ble kjøpt og har så vidt jeg vet ikke endret seg siden da.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt opp noen kurser rett etter at huset ble kjøpt, men jeg husker ikke hvilke. Slikt arbeid er utført av godkjent installatør, eier av huset har aldri gjort slikt arbeid selv.

Arbeid utført av

Rennebu og Kvikne kraftlag?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt nytt takdekke rett etter at huset ble kjøpt, ikke pga lekkasje, men pga antall år siden sist det var gjort. Vet ikke hvem som utførte jobben.

Arbeid utført av

Usikker

Document reference: 1703250069

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En bod i kjelleren er omgjort til toalett.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250069

Tilleggskommentar

Vet ikke om det er relevant informasjon, men uthuset ble bygget (av tømrerfirma) etter at huset ble kjøpt, anslagsvis i 2006.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250069

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkkjveien 65, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 62, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1605

Referansenummer: CS9564

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Boligen er oppført i en etasje over kjeller og det kan se ut som om grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er dekket med pappshingel. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass. Boligen ble tatt i bruk i 1977 og de enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet brukstid. Utskiftninger/vedlikehold må påregnes. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra taknivå. Det opplyses at taktekingen ble skiftet i 2005/06. Nedløp og beslag er i metall. Pipebeslag er utskiftet i 2020, ellers fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og ventiler i gavler. Som tidligere nevnt ble det registrert misfarging i taktro i forbindelse med luftelyre og pipe, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til muselort på kaldloftet. Selve takkonstruksjonen fremstår i god stand. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass i enkelte vinduer i 1. etasje (Stue/kjøkken) er datert 1999, ellers vinduer fra byggeår. Bygningen har med unntak av terrassedør i stue ytterdører og garasjeport fra byggeår. Terrassedøren i stue har 2-lags glass datert 1995. Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong mot øst med tilkomst fra soverom i 1. etasje. Ellers er det en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Balkongen er etablert over utkragede bjelker i tre og har impregneret terrassegulv. Terrassen er opphengt i veggiv og anlagt på drager i front, understøttet av pilarer i tre. Bjelker, gulv og pilarer er av impregnerte materialer. Det er etablert trapp i strekkmetall ved hovedinngang og tretrapp opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at laminatgulv i vindfang og i bod ble lagt 2005/06. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert skjevheter av praktisk eller konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen. Det ble foretatt målinger i stue og i gang i 1. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn og åpen peis i stue. Sotluke er etablert i underetasje. Det opplyses at det i 2020 ble innlagt stålrør i pipeløp etter tilløp til pipebrann. Gulvet har laminat, beleg og fritt eksponert betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20%. Boligen har tretrapp i lukket utførelse mellom etasjer. Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og platefyllingsdører i

underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servantskap og badekar med dusj. Det kan se ut som om veggfliser er utskiftet etter byggeår, men dette er usikkert. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. (tørt)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har malt betonggulv og pusset og malt overflate og malte plater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon. Toalettrommet i 1. etasje har beleg på gulv og malte plater på vegger, flislagt vegg ved servant. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Toalettrommet i kjeller har beleg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Rommet ble tatt i bruk som toalettrom en gang etter 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeåret. Stoppekran er etablert i vaskekjeller. Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp er ivarettatt ved ventil i toalettrom i 1. etasje samt over tak. Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger samt i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskekjeller. Sikringsskapet er etablert i vindfang i sokkeetasje og har i hovedsak skrusikringer. Det er etablert kurs med automatsikring for oppvaskmaskin samt jordfeilbryter. Ukjent når dette er gjort men det anslås 2005/06. Det opplyses at det også ble etablert ekstra stikkontakter i hobbyrom og i garasje i samme tidsrom, men dette er noe usikkert. Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1977. Det kan se ut som om bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Muren er utvendig skvettpusset innvendig delvis pusset og delvis innforet og kledd. Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

En bod i kjeller er innredet som toalettrom. Disponibelt rom i kjeller er innredet, men på grunn av ikke godkjent rømningsvei kan det ikke benyttes som soverom/oppholdsrom.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

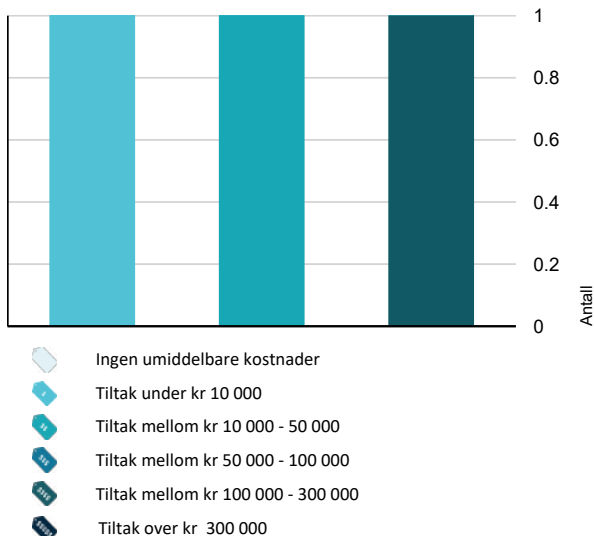
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eierinformasjonen er noe begrenset og årstall kan avvike da selger/kontaktperson ikke har bebodd eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom 1.etasje > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1977

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov

Kommentar
Opplysning gitt av Olav Flaa

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Drenert utvendig ved garasjeport. Ny takteking. Innredet toalettrom i kjeller etter 2005.
2007	Modernisering	Montert ny varmtvannstank.
2020	Modernisering	Satt inn stålrør i pipe og byttet vedovn i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er besikket fra taknivå. Det opplyses at taktekkingen ble skiftet i 2005/06.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har noe mosegroing på taksida mot vest. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det anbefales fjerning av mose på taktekkingen. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Pipebeslag er utskiftet i 2020, ellers fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i taknedløp, ellers ingen synlige skader ut over normal slitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at takrenner er ikke forsvarlig kontrollert med tanke på eventuelle lekkasjer. Det bemerkes misfarging i undertak ved takgjennomføringer, noe som kan skyldes tidvis kondensering. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng. Utskifting av takrenner må vurderes i forbindelse med utskifting av taktekkning.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig kledning er slitt, spesielt i solvegger. Det bemerkes at liggende panel har begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må påregnes utskiftninger i forhold til panel med slitasje/sprekk, ellers overflatebehandling av øvrig panel. Ved utskifting må det påses etablering av tilstrekkelig lufting og musesperre.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og ventiler i gavler. Som tidligere nevnt ble det registrert misfarging i taktro i forbindelse med luftelyre og pipe, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til muselort på kaldloftet. Selve takkonstruksjonen fremstår i god stand.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass i enkelte vinduer i 1. etasje (Stue/kjøkken) er datert 1999, ellers vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres vinduer med punktert glass i underetasje. Vinduene har aldersslitasje og har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det bemerkes stedvis tegn til misfarging ved innvendige vindusforinger, noe som kan skyldes luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut ifra alder/slitasje må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har med unntak av terrassedør i stue ytterdører og garasjeport fra byggeår. Terrassedøren i stue har 2-lags glass datert 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

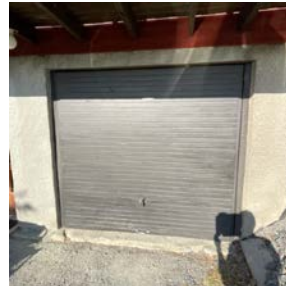
Dørene har aldersslitasje og stedvis noen utettheter mellom dørblad og karm. Det bemerkes også en skade i dørterskel på hovedinngangsdøren samt slarke i dørhåndtak på samme dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren tar i karm og kan være vanskelig å åpne/lukke. Døren er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong mot øst med tilkomst fra soverom i 1. etasje. Ellers er det en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Balkongen er etablert over utkragede bjelker i tre og har impregneret terrassegulv. Terrassen er opphengt i veggliv og anlagt på drager i front, understøttet av pilarer i tre. Bjelker, gulv og pilarer er av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

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

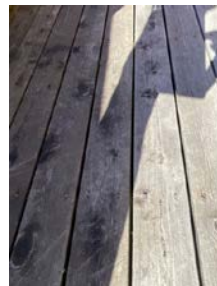
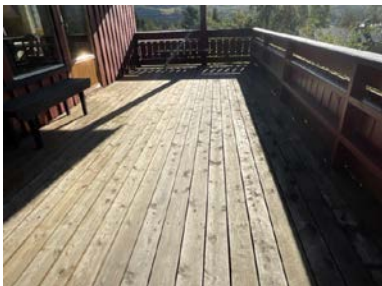
Tilstandsrapport

Det registreres at terrasse og balkong har behov for overflatebehandling samt har rekkverkshøyde under dagens krav. Det bemerkes også stedvis oppstående spiker i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Det er ikke krav til utbedring av rekkverk opp til dagens krav, men anbefales med tanke på sikkerheten.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert trapp i strekmetall ved hovedinngang og tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

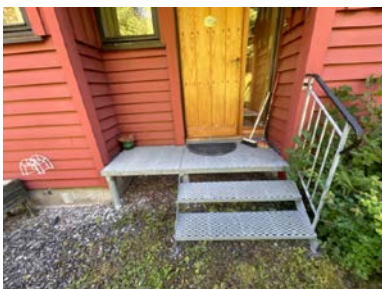
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk ved trapp til terrasse og mangler delvis rekkverk ved hovedinngang. Tretrappen opp til terrasse er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at laminatgulv i vindfang og i bod ble lagt 2005/06.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

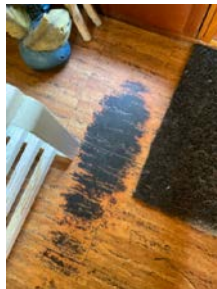
- Det er avvik:

Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger av overflater og det er følgelig noe slitasje. Det kan blant annet nevnes slitasje i furugulv. I underetasje ble det målt fukt i utforede vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

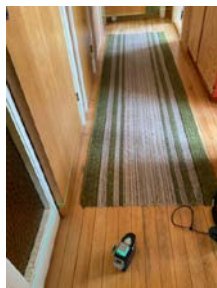
- Tiltak:

Det må påregnes tiltak i forbindelse med overflateslitasje på enkelte gulv, samt foreta nærmere undersøkelser i forbindelse med fukt i utforede vegger i kjeller. Det kan ikke utelukkes tiltak med overflater i forbindelse med utforede vegger mot terreng.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert skjevheter av praktisk eller konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen. Det ble foretatt målinger i stue og i gang i 1. etasje.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn og åpen peis i stue. Sotluke er etablert i underetasje. Det opplyses at det i 2020 ble innlagt stålrør i pipeløp etter tilløp til pipebrann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres tegn til sotavrenning fra sotluke, men dette kan ha oppstått før etablering av stålrør i pipa. Observasjoner anbefales. Ifølge feierapporport med tilsyn og feiing utført 19.09.2024 er stålrør løst i sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stålrør må festes dersom dette ikke er gjort.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, belegg og fritt eksponert betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Overflaten har fuktskjolder.

Ved hulltaking i vegg mot terreng i bod ble det målt 20% fukt og er over grensen for utvikling av sopp/råte. Det er benyttet plast i innforet vegg mot terreng. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Dette var en vanlig benyttet metode ved byggeåret. Med bruk av hammerelektrode ble det også målt 18% fukt i innforet vegg i kjellerstue samt også målt 20% fukt i vegg mot terreng i toalettrom. Det ble stedvis registrert salt/kalkutslag i rom med fritt eksponerte murflater samt i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

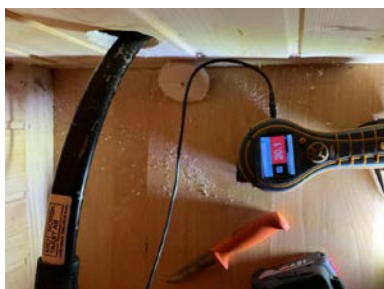
Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til påvist fukt i innforede vegger mot terreng og omfang av dette. Tiltak må kunne påregnes.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har tretrapp i lukket utførelse mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på ene side av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var krav om håndløper på begge sider i trappeløpet ved byggeår, men trappen er såpass smal at det vurderes å ikke være hensiktsmessig.



Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og platefyllingsdører i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har noe overflateslitasje samt slarke i dørhåndtak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servantskap og badekar med dusj. Det kan se ut som om veggfliser er utskiftet etter byggeår, men dette er usikkert. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

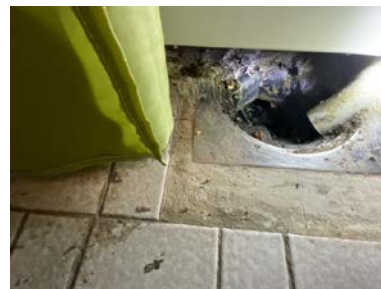
Det registreres sprekker og bom i gulvflis. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 12mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Det er ikke kontrollert fallforhold under badekar. Det ble ikke registrert synlig membran ved kontroll av sluk, og ukjent hvilken løsning det er på tettesjikt. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert fukt i vegg med dusj, samt også slitte og misfargede flisfuger i samme område. På tilstøtende vegg i toalettrom registreres tegn til svelling i nedre kant av veggplate. Ved hulltaking i dette området ble det ikke indikert fukt. Badet har kun naturlig ventilasjon samt vindu i våtsone over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og usikker vanntetthet må det påregnes en oppgradering av badet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, slukk mm må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. (tørt)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn til svelling i veggplate mot dusjsone, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Svellingen kan skyldes kondensering i forbindelse med vannrør i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser kan foretas ved oppgradering av badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har stedvis overflateslitasje samt at skapdør over kjøkkenventilator tar i ventilatoren ved åpning. Det registreres knirk i enkelte hengsler ved åpning/lukking av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes, eventuelt utskifting av innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har normal funksjon, men lyst virket ikke på befaringsdagen. Ventilatoren er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Lys i ventilatoren må utbedres.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjeller har belegget på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Rommet ble tatt i bruk som toalettrom en gang etter 2005.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det ble indikert fukt i nedre del av yttervegg samt i gulv ut mot yttervegg, relatert til slitt drenering/utvendig fuktsikring. Med bruk av fuktmåler ble det målt 20% fukt på befaringsdagen og det kan være fuktskade i konstruksjonen. Dette er over grensen for utvikling av sopp/råte. Ut over dette er gulvbelegget ikke festet ned mot underlaget eller har sveiset skjøt. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser i forhold til påvist fukt i nedre kant av yttervegg. Det anbefales også etablering av elektrisk avtrekksvifte.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har malt betonggulv og pusset og malt overflate og malte plater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres salt/kalkutslag i nedre del av betongvegg mot terreng, noe som tyder på slitt drenering/utvendig fuktsikring. Sluket og vann/avløpsrør i rommet har også passert over forventet brukstid. Gulvmalingen er slitt samt at rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av utvendig fuktsikring/drenering før overflater overflatebehandles. Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte samt skifte av sluk dersom rommet skal oppgraderes.



1. ETASJE > TOALETTROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje har belegg på gulv og malte plater på vegger, flislagt vegg ved servant. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det registreres tegn til svelling i nedre del av veggplate på vegg mot dusj. Dette kan skyldes tidvis kondensering fra vannrør som ligger i vegg. Ved hulltaking i dette området ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Ut over dette ble det ikke registrert skader ut over normal slitasje. sanitærutstyr og rør har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte samt tilluftspalte ved dørterskel. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeåret. Stoppekran er etablert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres en drypplekkasje fra kran over skyllekum i vaskekjeller samt fukt/vann ved kobling for varmtvannstank. Ut over dette ble det ikke registrert synlige lekkasjer.

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 utskiftning av rør.

Drypplekkasje og lekkasje i forbindelse med varmtvannstanken må utbedres. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp er ivarettatt ved ventil i toalettrom i 1. etasje samt over tak.

Vurdering av avvik:

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

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 utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger samt i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskekjeller.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt/vann i forbindelse med koblinger på toppen av berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring vurderes ut i fra årsak.



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

Sikringsskapet er etablert i vindfang i sokkeletasje og har i hovedsak skrusikringer. Det er etablert kurs med automatsikring for oppvaskmaskin samt jordfeilbryter. Ukjent når dette er gjort men det anslås 2005/06. Det opplyses at det også ble etablert ekstra stikkontakter i hobbyrom og i garasje i samme tidsrom, men dette er noe usikkert.

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.

1977 Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår.

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

Ja Det opplyses at installasjonsarbeider etter 2005 er utført av Kraftlaget(Kraftlaget Rise elektro AS)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 elektroaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

Generell kommentar

Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.



TG 0 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 bygningssakkyndig 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 røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1977.

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 registrert kal/saltutslag på fritt eksponerte murflater samt fukt i innforede vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser med tanke på omfang av fukt i innforede vegger i underetasje. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det kan se ut som om bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Muren er utvendig skvettpusset innvendig delvis pusset og delvis innforet og kledd.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør gjenpusses og overvåkes over tid. Tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres dårlig fall fra grunnmur ved deler av vestveggen. Det opplyses at det ble drenert foran garasjeporten i 2005 for bortledning av stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vann og avløpsrør. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2005

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taklet har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags glass. Det er innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

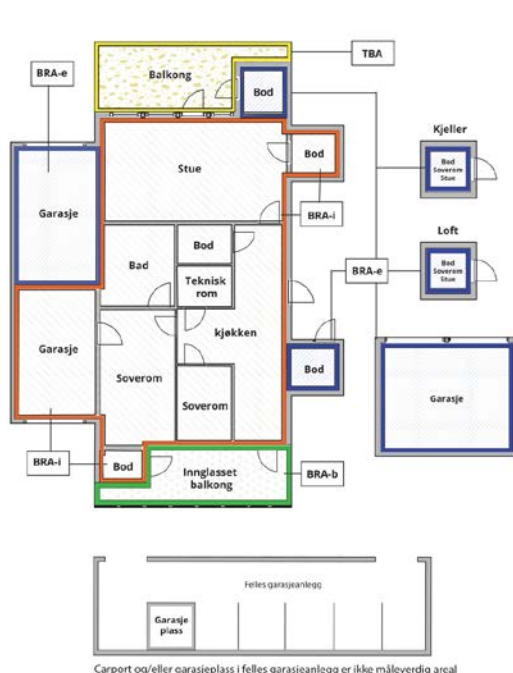
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	61	19		80	
1.Etasje	87			87	27
SUM	148	19			27
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Toalettrom, Gang, Vaskekjeller, Soverom, Kjellerstue, Bod, Bod 2	Garasje	
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom 1.etasje, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Trapperom		

Kommentar

Hobbyrom i kjeller har vært benyttet som kontor/kjellerstue av dagens eiere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En bod i kjeller er innredet som toalettrom. Disponibelt rom i kjeller er innredet, men på grunn av ikke godkjent rømningsvei kan det ikke benyttes som soverom/oppholdsrom.

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?

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

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	134	33
Uthus	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Olav Størseth Flaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	62	144		0	1170.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Løkkjveien 65							
Hjemmelshaver							
Flaa Annelise Kildal							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	06.09.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 godkjenning 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/CS9564>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dører - vinduer:

UD1 130/210
D2 130/210
D9 90/210
D8 80/210
SD8 82/204
KD2 81/201
KD3 81/191
UKD1 91/210
UD3 90/210
V2 110/120
V3 80/80
KV1 111/56
KV2 112/126

Sandus Træst H/S Type 169 +

m. Endingsar.

2014-76

K.G.

Grønnylde. 91,88 m²

Opvarmings betareal 95,38 m²

Red: 15 (0,70-0,28) = 969

0,6 (120-0,28) = 105

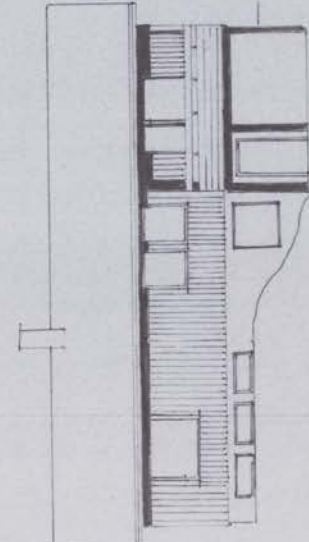
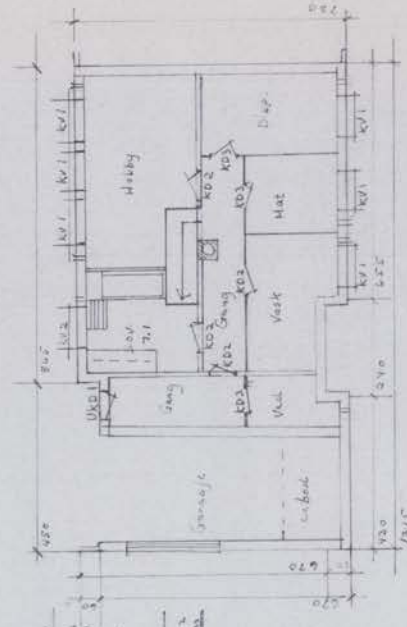
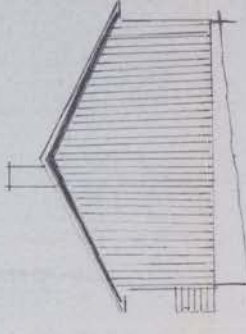
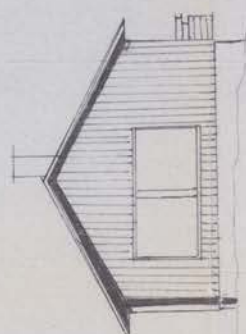
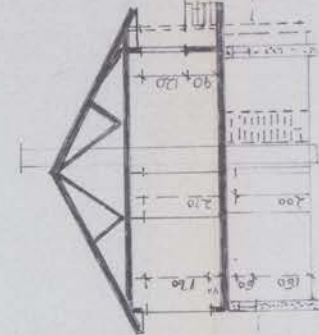
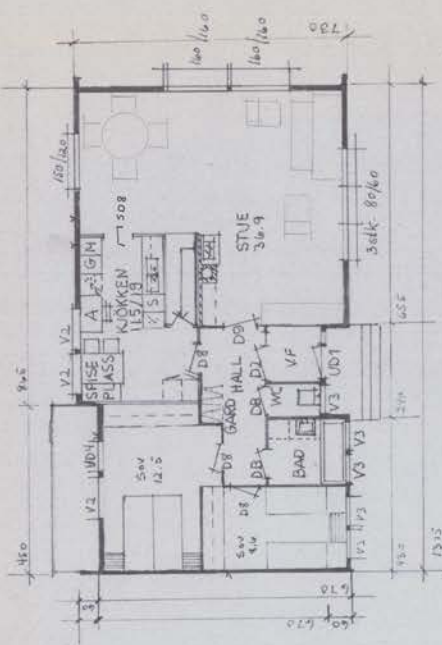
Sum betareal 1.074

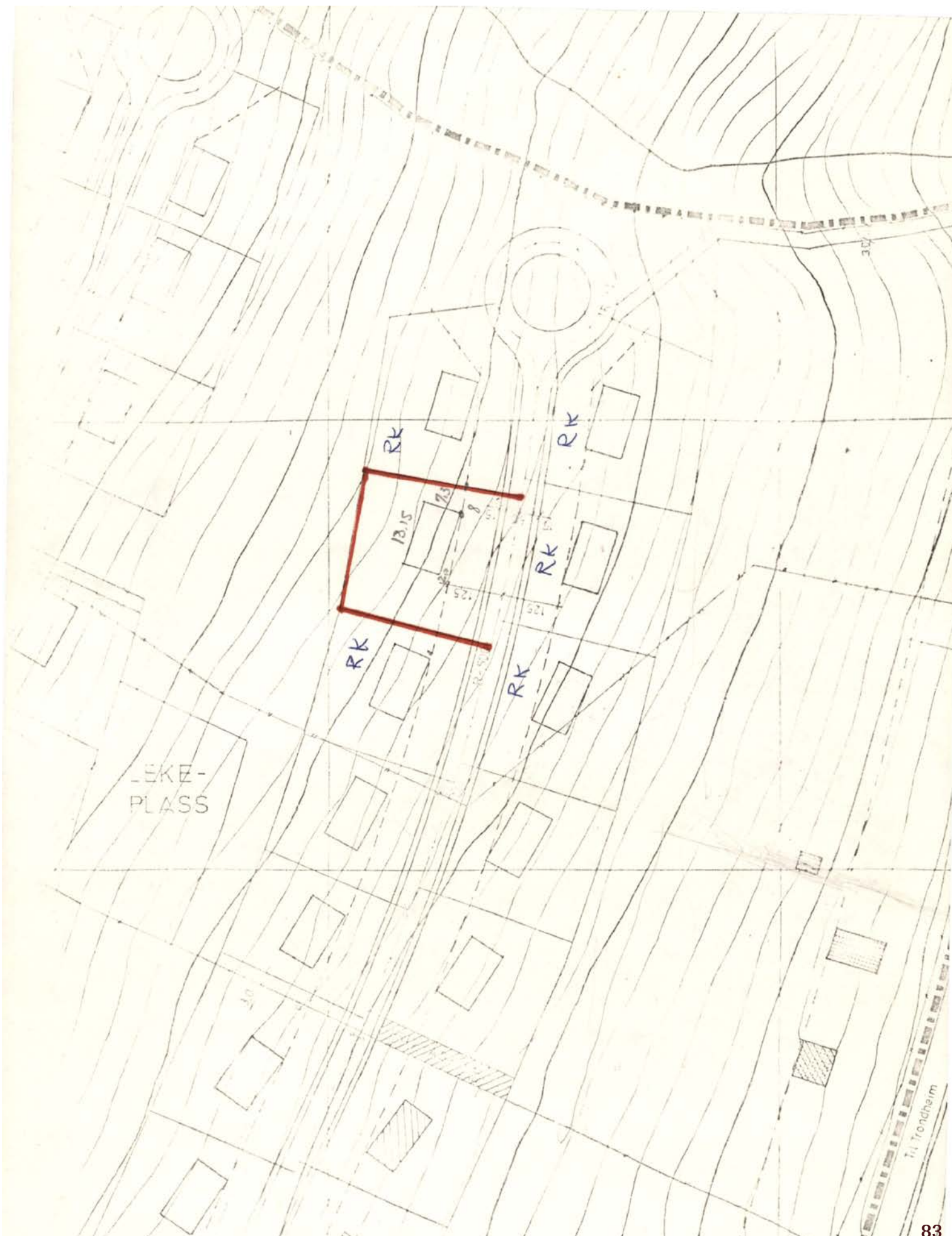
Solvarmings betareal 84,64 m²

Solvarmings betareal 7,10 m²

Gang 6,84 m²

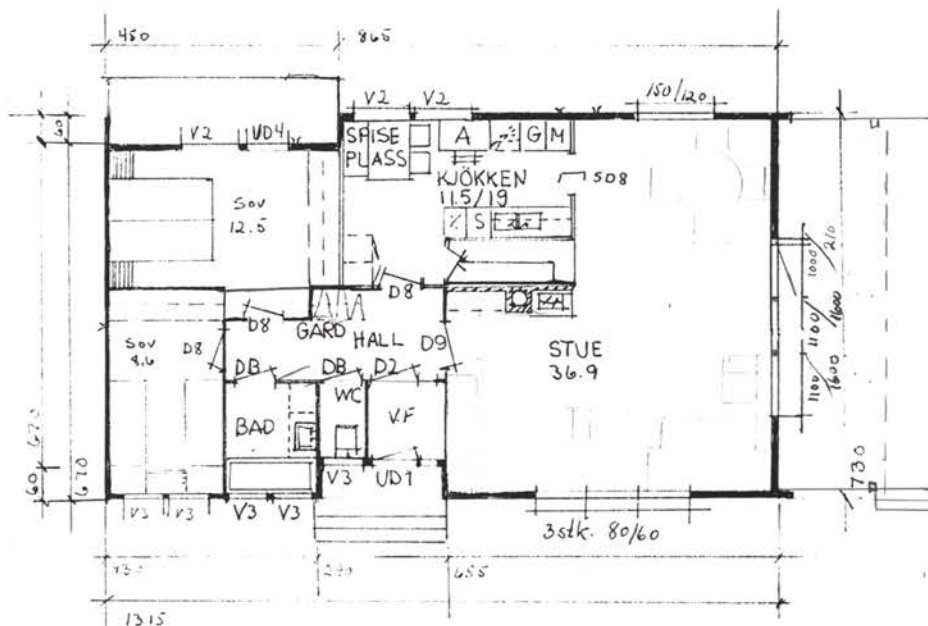
Sum betareal 98,58 m²





Dør- og vinduer:

UD1	130/210
D2	130/210
D9	90/210
D8	80/210
SD8	82/204
KD2	81/201
KD3	81/191
UKD1	91/210
UD3	90/210
V2	110/120
V3	80/80
KV1	111/56
KV2	112/126

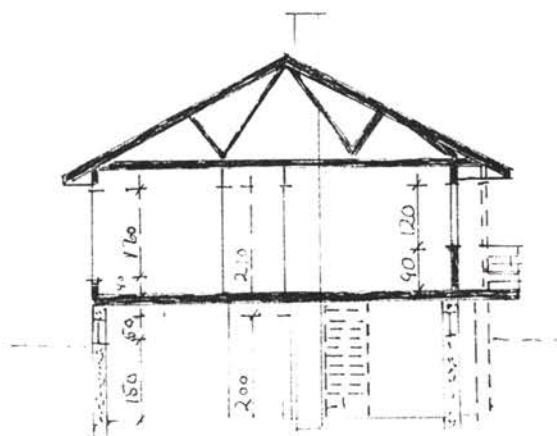


Sandnes Trelast A/s Type 169+

m. endringer.

2014-76.

J.G.



Grunnflate: 91,88 m²

Opprinnelig leicereal 95,38 m²

Red: 1,5 · (6,70 - 0,24) · 9,69

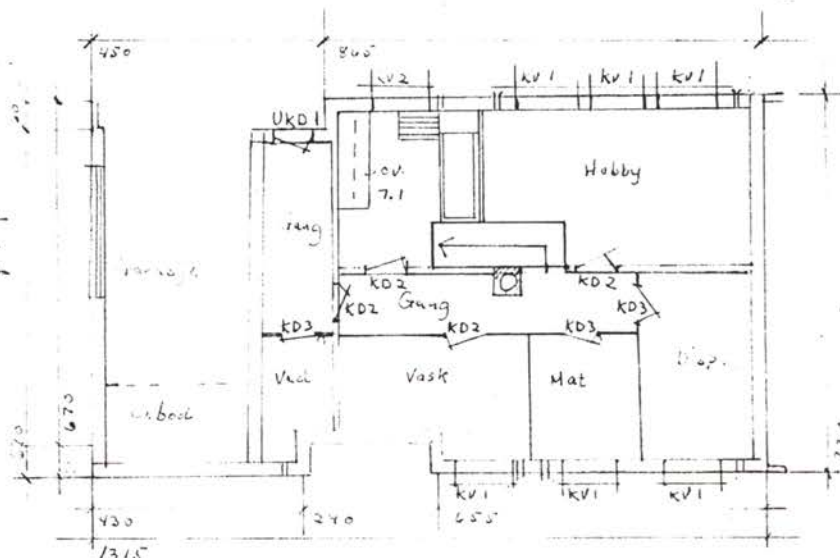
0,15 · (1,30 - 0,24) · 1,05 10,74

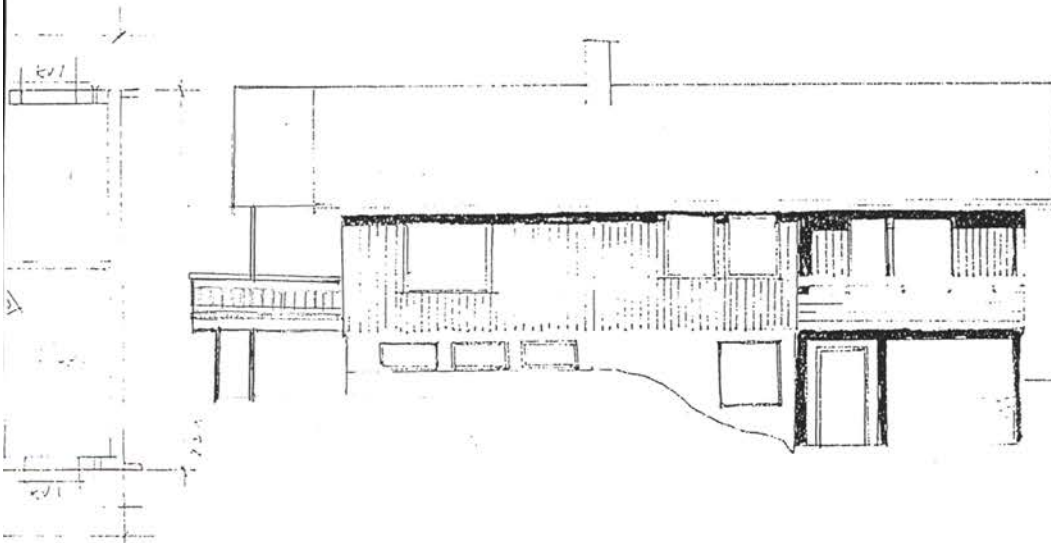
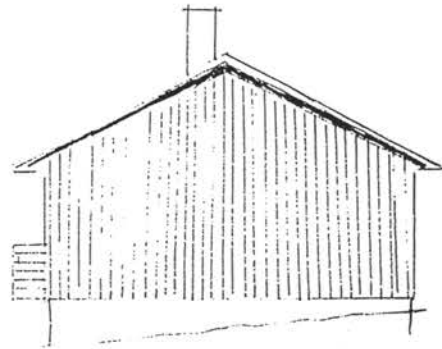
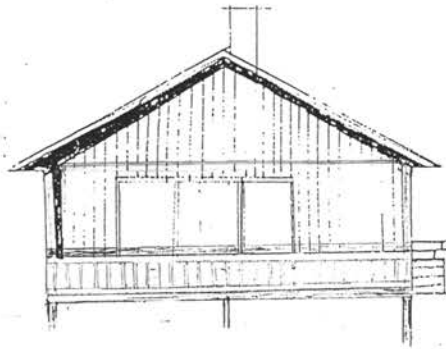
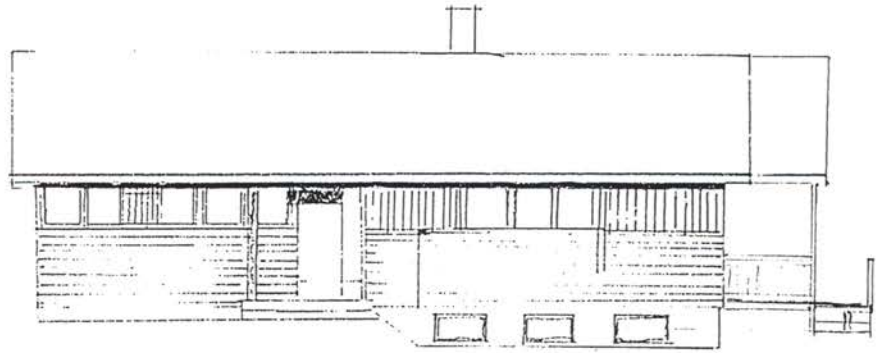
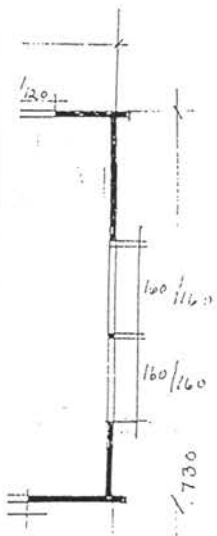
Sum leicereal i. etg. 84,64 m²

Soverom: sokkel 7,10

Gang 6,84

Sum leicereal 98,58 m²







RENNEBU KOMMUNE

Teknisk rådgiver

Godkjent MTL sak

Sak nr. 05/04300
Flaa 6. Vagnild Vedl.nr. D1

SITUASJONSPLAN 1:1000

Gnr. 62, bnr. 114, Løkkjeveien 15, 7391 RENNEBU

Sit. plan viser planlagt plassering av nytt uthus på boligeiendom 62/114, med avstander til nabogrense, vei og andre bygninger.

Tiltakshaver:

Gunnar Størseth Flaa, Løkkjeveien 15, 7391 RENNEBU

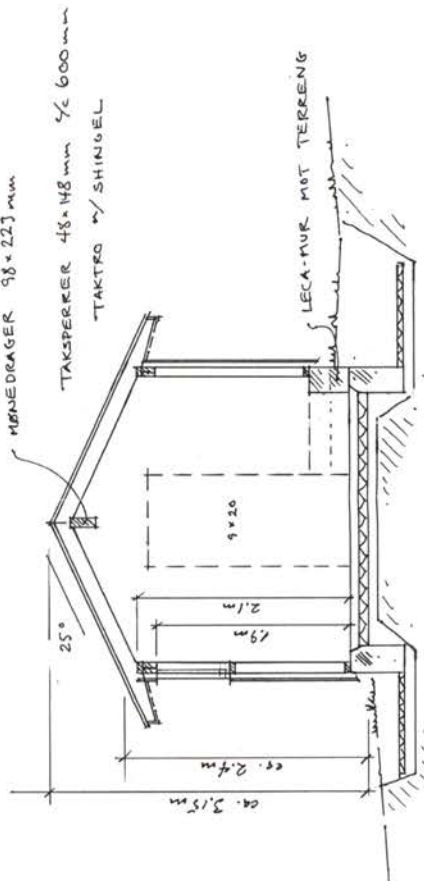
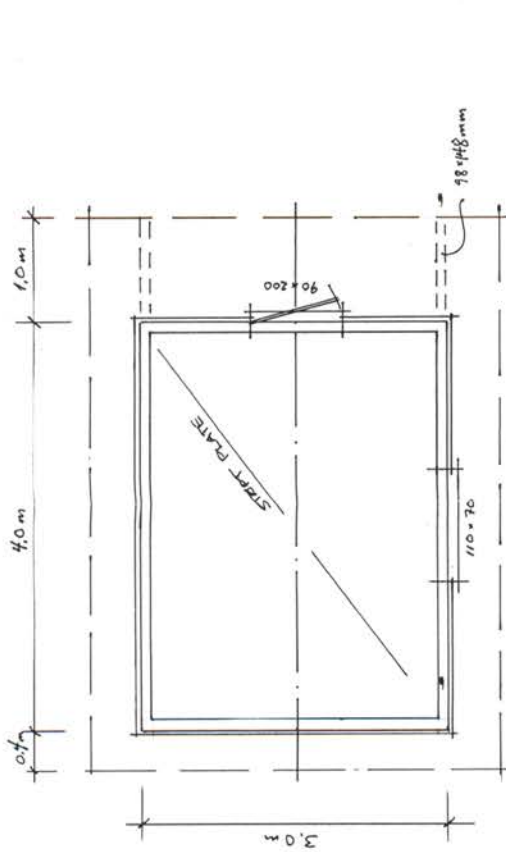
RENNEBU, den 23. august 2005

Fridar Skjerve

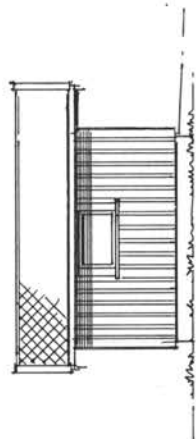
Fridar Skjerve
Ingeniør

Dir.tlf.: 72427095

E-post: fridar.skjerve@c2i.net



STIPT PLATE t=90 mm, ISOLASJON 100 mm
RINGSURSELEMENTER, FROSTISOLASJON 50 mm



FASADE MOT NØED

RENNEBU KOMMUNE

Teknisk rådgiver

Godkjent MTL sak

Sak nr. 05701300

Rueb. Våg neta

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	BYGGERE :
16.08.2005	F. Ulfarve		1:50 1:100	GUNNAR STØRSETH FLAA
UTHUS 12 m ² LØKKEVEIEN 15, 7391 RENNEBU GNR. 62, BNR. 144				Erstatning for:
Hensikts:				Erstatte av:
Beregning:				PLAN-SNITT-FASADER.
VEDL NR. E 1				

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gate 6 nr. 15, Berkåk			62	144	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	30.4.76	dato 12.05.76 sak 49/76		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Karen Gismås		7440 Berkåk			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
D.s.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
D.s.					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygget er ført opp i samsvar med godkjente tegninger.

Berkåk den 20.05.77

Rennehaug Bygningsråd



bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Arkivsaksnr.
05/01300

Gnr/ bnr:
MAT 62/144

RENNEBU KOMMUNE	
Løpnr	Løpnr
006465/05	LHE
25 OKT 2005	
Tiltaksnr	
Mat 62/144	
Saksnr	Saksnr
05/01300	003
Kassapris	Grønting

TILBAKEMELDING OM FERDIGE BYGGEARBEIDER

Gjelder: Nybygg. Uthus, knyttet til bolig
Bruksareal 10,6m².
Bygningsnr 22745158
Byggested: Løkkjeveien 15,
Tiltakshaver: Gunnar Størseth Flaa

Tiltaket meldes ferdig utført, og er oppført i henhold til innsendte melding.

25. okt. 2005

dato

Gunnar Størseth Flaa

underskrift

Gunnar Størseth Flå
Løkkjeveien 15

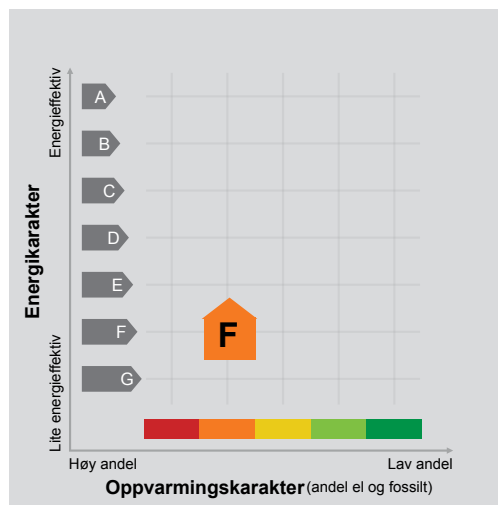
7391 RENNEBU

Kopi: Teknisk drift. ligningskontor

ENERGIATTEST



Adresse	Løkkjeveien 65
Postnummer	7391
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183901184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167517
Dato	11.09.2025



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

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

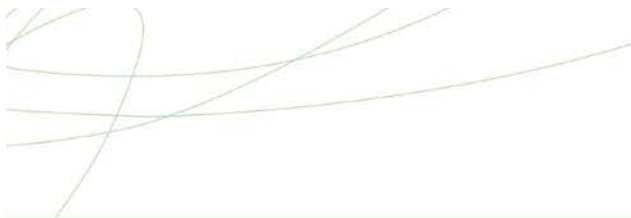
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Termostatt- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Vask med fulle maskiner

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	5022 - RENNEBU	Utskriftsdato / klokkeslett:	05.09.2025 kl. 12:22
Gårdsnummer:	62	Produsert av:	Ingebrigt Drivstuen
Bruksnummer:	144		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LØKKJEIEN 15
Etableringsdato:	18.11.1974
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er sekasjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 144	1 170,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold		
Rolle	Status	Føds.d./org.nr
Hjernelshaver	Død	211141
		FLAA ANNELISE KILDAL

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Rolle	Status	Føds.d./org.nr
-------	--------	----------------

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
-------	--------	----------------	------

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver	Død	211141	FLAA ANNELISE KILDAL

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
-------	--------	----------------	------	------------	---------

Andel
1/1

Oversikt over teiger

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6967787	551536		1 170,6 m2

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysning
1	2023-01-01	2023-01-01
2	2023-01-02	2023-01-02
3	2023-01-03	2023-01-03
4	2023-01-04	2023-01-04
5	2023-01-05	2023-01-05
6	2023-01-06	2023-01-06
7	2023-01-07	2023-01-07
8	2023-01-08	2023-01-08
9	2023-01-09	2023-01-09
10	2023-01-10	2023-01-10
11	2023-01-11	2023-01-11
12	2023-01-12	2023-01-12
13	2023-01-13	2023-01-13
14	2023-01-14	2023-01-14
15	2023-01-15	2023-01-15
16	2023-01-16	2023-01-16
17	2023-01-17	2023-01-17
18	2023-01-18	2023-01-18
19	2023-01-19	2023-01-19
20	2023-01-20	2023-01-20
21	2023-01-21	2023-01-21
22	2023-01-22	2023-01-22
23	2023-01-23	2023-01-23
24	2023-01-24	2023-01-24
25	2023-01-25	2023-01-25
26	2023-01-26	2023-01-26
27	2023-01-27	2023-01-27
28	2023-01-28	2023-01-28
29	2023-01-29	2023-01-29
30	2023-01-30	2023-01-30
31	2023-01-31	2023-01-31
32	2023-02-01	2023-02-01
33	2023-02-02	2023-02-02
34	2023-02-03	2023-02-03
35	2023-02-04	2023-02-04
36	2023-02-05	2023-02-05
37	2023-02-06	2023-02-06
38	2023-02-07	2023-02-07
39	2023-02-08	2023-02-08
40	2023-02-09	2023-02-09
41	2023-02-10	2023-02-10
42	2023-02-11	2023-02-11
43	2023-02-12	2023-02-12
44	2023-02-13	2023-02-13
45	2023-02-14	2023-02-14
46	2023-02-15	2023-02-15
47	2023-02-16	2023-02-16
48	2023-02-17	2023-02-17
49	2023-02-18	2023-02-18
50	2023-02-19	2023-02-19
51	2023-02-20	2023-02-20
52	2023-02-21	2023-02-21
53	2023-02-22	2023-02-22
54	2023-02-23	2023-02-23
55	2023-02-24	2023-02-24
56	2023-02-25	2023-02-25
57	2023-02-26	2023-02-26
58	2023-02-27	2023-02-27
59	2023-02-28	2023-02-28
60	2023-03-01	2023-03-01
61	2023-03-02	2023-03-02
62	2023-03-03	2023-03-03
63	2023-03-04	2023-03-04
64	2023-03-05	2023-03-05
65	2023-03-06	2023-03-06
66	2023-03-07	2023-03-07
67	2023-03-08	2023-03-08
68	2023-03-09	2023-03-09
69	2023-03-10	2023-03-10
70	2023-03-11	2023-03-11
71	2023-03-12	2023-03-12
72	2023-03-13	2023-03-13
73	2023-03-14	2023-03-14
74	2023-03-15	2023-03-15
75	2023-03-16	2023-03-16
76	2023-03-17	2023-03-17
77	2023-03-18	2023-03-18
78	2023-03-19	2023-03-19
79	2023-03-20	2023-03-20
80	2023-03-21	2023-03-21
81	2023-03-22	2023-03-22
82	2023-03-23	2023-03-23
83	2023-03-24	2023-03-24
84	2023-03-25	2023-03-25
85	2023-03-26	2023-03-26
86	2023-03-27	2023-03-27
87		

Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status

Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
-----------------	------------------------	--------	-------------

Matrikkelføring
Signatur Dato

Onummerering v/kommuneendring
Onummerering

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018
--------------------------------	------------

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglvst
--------------------------------	------------	----------

Ommummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018
--------------------------------	------------	----------	------------

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645	01.01.2018
Omnummerering					-2

Omnummerert til:	5022 - 62/144
Omnummerert fra:	1635 - 62/144

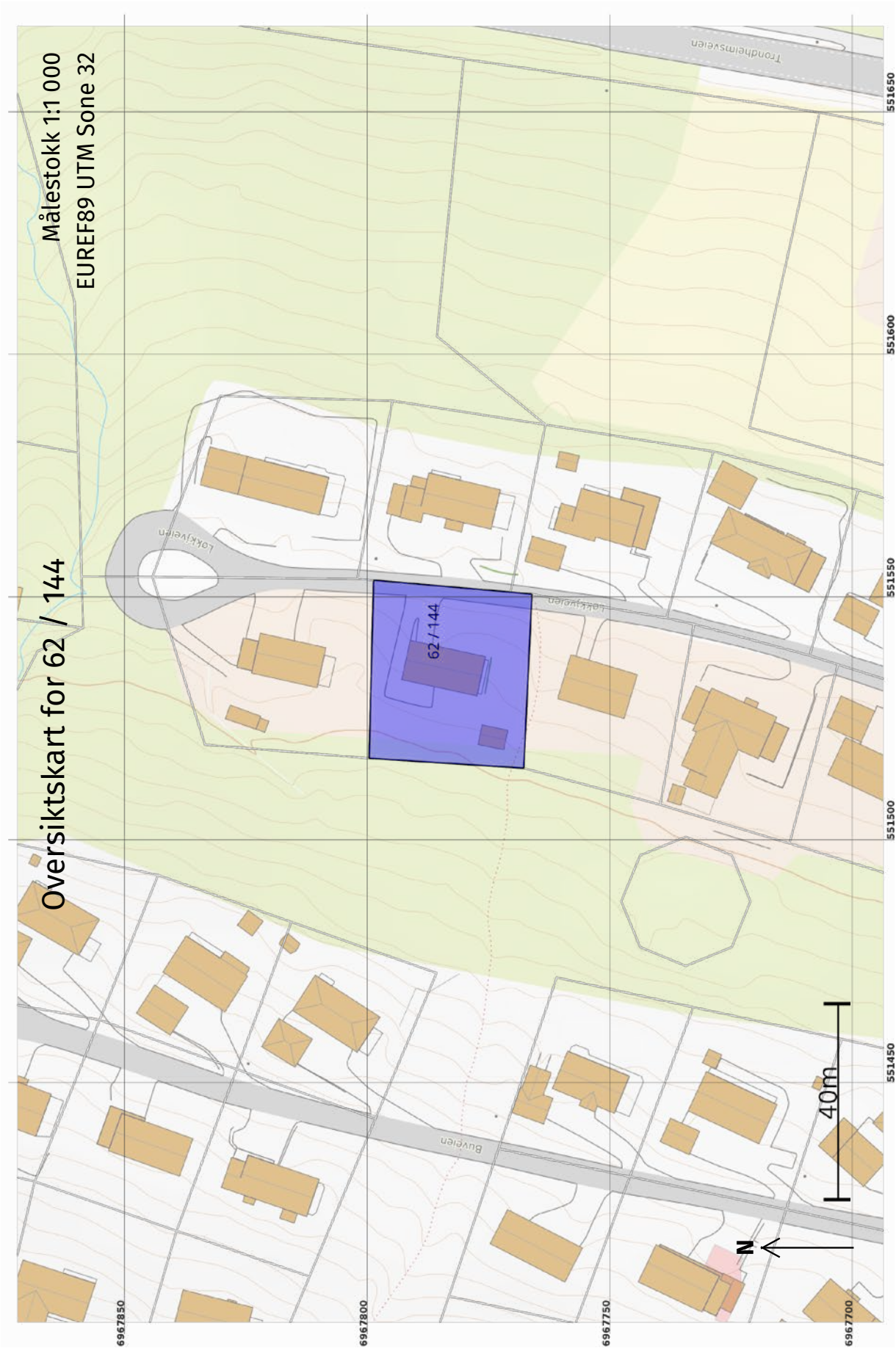
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	18.11.1974	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1635 - 62/125 1635 - 62/144		Arealendring -1 071 1 071
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	24.05.2016 Sak 16/517	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1635 - 61/19 1635 - 62/17 1635 - 62/140 1635 - 62/141 1635 - 62/143 1635 - 62/144 1635 - 63/160 1635 - 63/161 1635 - 63/174 1635 - 63/175 1635 - 63/176 1635 - 63/177		1635roe 03.04.2019 Arealendring 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

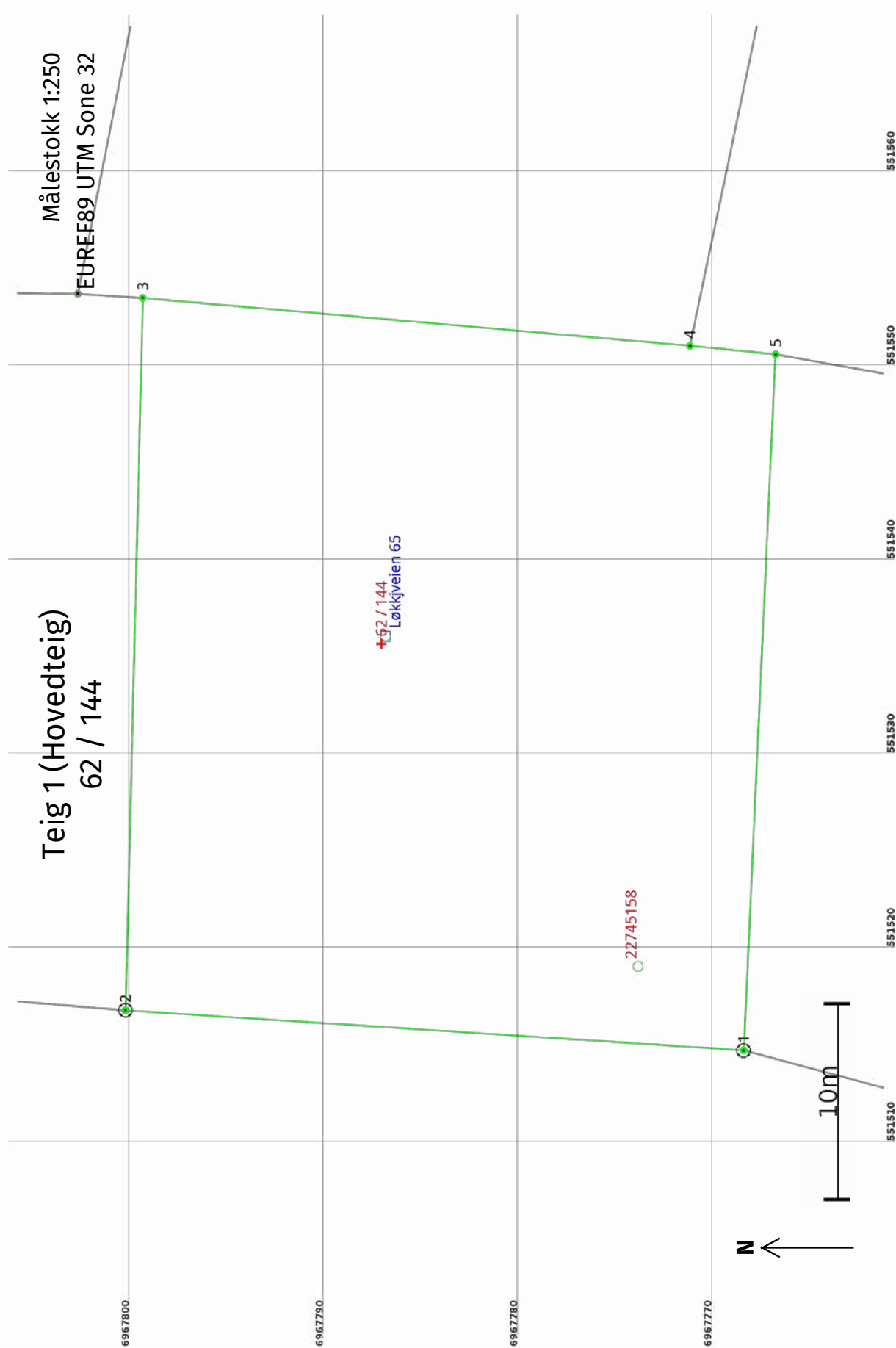
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.05.2016				1635roe 26.03.2019
Oppmålingsforretning	sak16/517				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5022 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1635 - 61/19	0	
		Berørt	1635 - 62/125	0	
		Berørt	1635 - 62/140	0	
		Berørt	1635 - 62/141	0	
		Berørt	1635 - 62/142	0	
		Berørt	1635 - 62/143	0	
		Berørt	1635 - 62/144	0	
		Berørt	1635 - 62/145	0	
		Berørt	1635 - 62/146	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.05.2016				1635roe 02.11.2018
Oppmålingsforretning	sak16/517				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1635 - 62/125	0	
		Berørt	1635 - 62/140	0	
		Berørt	1635 - 62/141	0	
		Berørt	1635 - 62/142	0	
		Berørt	1635 - 62/143	0	
		Berørt	1635 - 62/144	0	
		Berørt	1635 - 63/176	0	
		Berørt	1635 - 63/177	0	

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
	Løkkjveien	7018	65		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6967787		
			551536		
				Grunnkrets	0102 Berkåk nord
				Stemmekrets:	1 Rennebu
				Kirkesokn:	09070603 Berkåk
				Postnr.område:	7391 RENNEBU
				Tettsted:	6601 Berkåk

05.09.2025 12:22





Areal og koordinater

Areal: 1 170,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

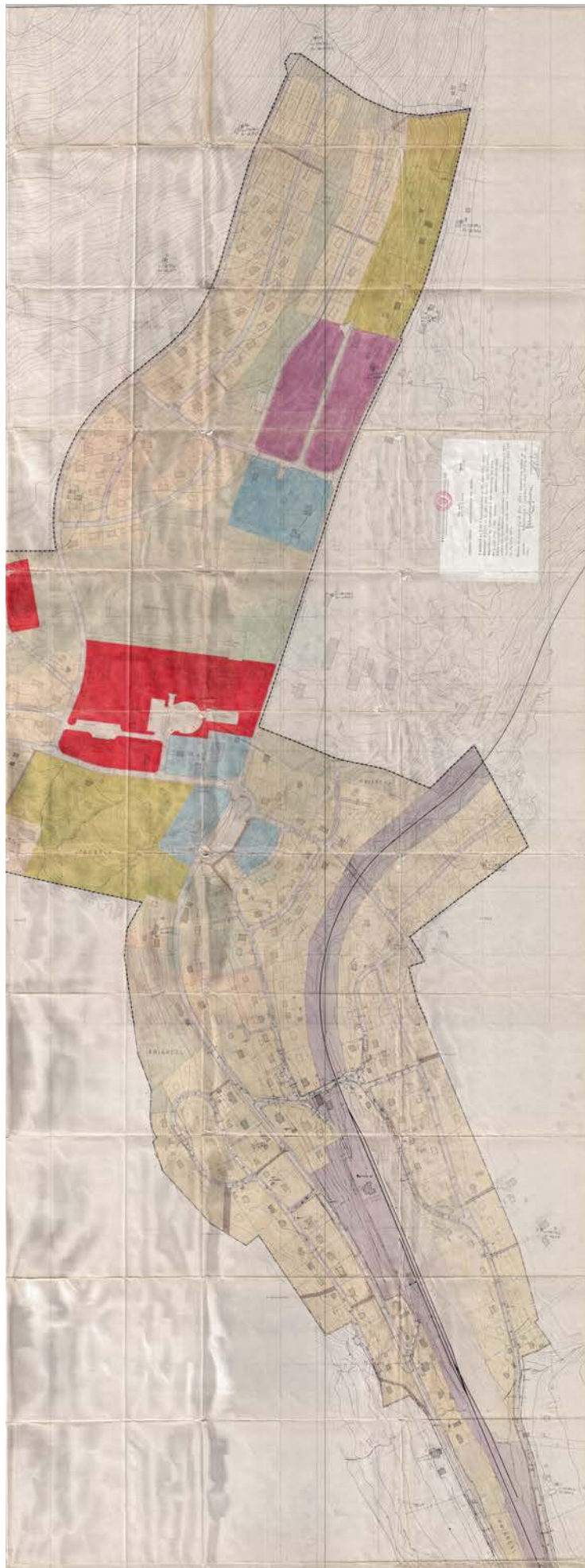
Nord: 6967787 Øst: 551536

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6967768,56	551514,67	Jord 31,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6967800,38	551516,74	Jord 36,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6967799,49	551553,40	Veg midt 28,27		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6967771,33	551550,93	Veg midt 4,43		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6967766,92	551550,49	Veg midt 35,86		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





SAKSBEHANDLING:

Planident 1635/1975001

DATE BEHANDLET

Stadfestet - fylkesmannen 9.7.75

22.12.75 Endring, Sak K 216/75

16351975001

TEGNFORKLARING:

-  Trafikkformål (Kjøreveg)
-  Trafikkformål (Gangveg)
-  Jordbruk/skogbruk
-  Friområde/park
-  Industri
-  Boliger
-  Eksist. bebyggelse som inngår i planen
-  Eksist. bebyggelse som ikke inngår i planen
-  Hus med saltak og møneretning



-  Reguleringsgrense
-  Byggegrense
-  Tomtegrense
-  Eiendomsgrense (eller gjerde)
-  Frisiktlinje
-  Reguleringslinje
-  Trafikkformål (Felles adkomst)
-  Merkantile områder
-  Offentlige formål

22.12.75 Endring i kryss Postmyrveien-Nyveien

DATE REVISJON

KOMMUNE: RENNEBU

Reguleringsplan for Berkåk

09.07.75

RENNEBU KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
BERKÅK.

§ 1.

16351975001

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

A. Industristrøk.

§ 2.

Innefor det regulerte industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. etter at helse- rådets uttalelse er innhentet.

B. Annen bebyggelse.

§ 6.

1. Husene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre.
2. Bygningers plassering på tomten bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet etter antydning husplassering på reguleringsplanen i samsvar med de angitte byggegrenser. Bygningsrådet kan, hvor særlige hensyn tilsier det, tillate at garasjer oppføres nærmere regulert gate som ikke er riksveg. Avstanden fra gjerdelinjer må dog være minst 4 m.
3. Bygningsrådet kan tillate at det over to naboeiendommer oppføres ett dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngravl når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overstiger 200 kvm i to etasjer og 400 kvm i en etasje.

§ 7.

1. 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. På tomter med sterk helling kan bygningsrådet hvor estetiske grunner tilsier det, bestemme at det bygges bare i en etasje på husets overside.
2. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper for naboene, henvises til industristrøkene. Bensintankanlegg kan tillates oppført når det etter bygningsrådets sjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper. Ved offentlig veg må bensintankanlegg ikke anlegges uten vegsjefens tillatelse.

§ 8.

1. Størrelse av våningshus kan være inntil 15 % av tomtens nettoareal.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven med vedtekter for kommunen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og plassen for øvrig.

§ 9.

1. For at områdenes egenart og karakter skal kunne bevares i utbygd stand, settes strenge krav til hensyntagen overfor den eksisterende vegetasjon og terreng.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.
2. Garasjer skal som hovedregel bygges i sammenheng med hovedhuset. Bygningsrådet kan, der forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og 1 bil på oppstillingsplass for hver bolig. Garasjer eller carports skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg og farge. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført felles garasjebygning i 1 etasje for flere hus, såframt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 10.

1. 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.
Skal eiendommen ha avkjørsel til offentlig veg, skal byggetillatelse ikke gis før det foreligger tillatelse fra vegsjefen til avkjørsel.

2. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn ett år.

§ 11.

1. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 20 og 30 grader. Hus i samme bygningsflukt bør ha tilnærmet samme takvinkel.
2. Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan - innenfor rammen av bygningslovens § 73 - bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyret og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.
3. 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.

§ 12.

For offentlige bygninger angitt i planen bestemmer bygningsrådet byggedybde og byggehøyde i hvert enkelt tilfelle.

C. Fellesbestemmelser.

§ 13.

Bygningsrådet kan 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. I byggeanmeldelsen skal det være redegjort for vannforsyning og avløp for kloakk.

§ 14.

Mot regulert gate kan med bygningsrådets godkjenning oppsettes 0,8 m høye åpne gjerder av netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller høyere, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Gjerde mellom nabotomter skal ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven, og de alminnelige bygningsvedtekter for kommunen til anvendelse.

§ 16.

Saker angående eventuell etablering av nye avkjørsler - samt endring når det gjelder bruken av eller stengning av tidligere avkjørsler - fra E-6 til de bensinstasjoner som inngår i reguleringsplanen, blir å avgjøre i samsvar med veglovens §§ 39 - 43 og de særskilte vilkår som kan stilles eller er stillet i tilknytning til slike avkjørsler.

§ 17.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Stadfestet 9.7.1975.

Endret i samsvar med Miljøverndepartementets brev av 6. nov. 1975.

Nabolagsprofil

Løkkjeveien 65 - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mjukliveien Linje 480	7 min 0.7 km
Berkåk stasjon Linje F6, R70	21 min 1.9 km
Trondheim Værnes	1 t 31 min

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 211 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	29 min 32 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	37 min 37.8 km

Ladepunkt for el-bil

Berkåk Supercharger	8 min
Recharge Shell Berkåk	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

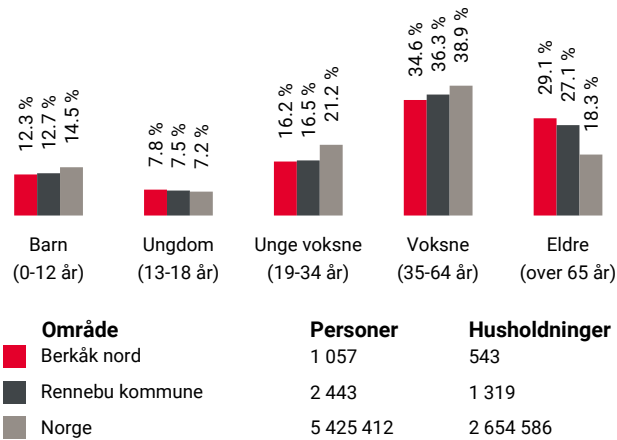
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vonheim barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min 1.4 km
---------------------------------------	------------------

Dagligvare

Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Berkåk PostNord	12 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

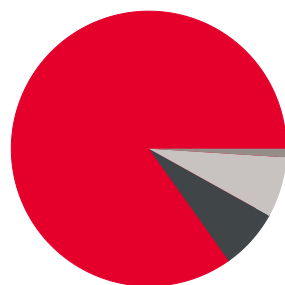
Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Rennebu kunstgrasbane 12 min 🚶
Fotball 1.1 km

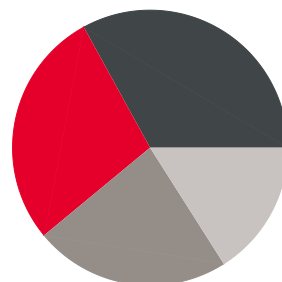
⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 12 min 🚶
Aktivitetshall 1.1 km

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



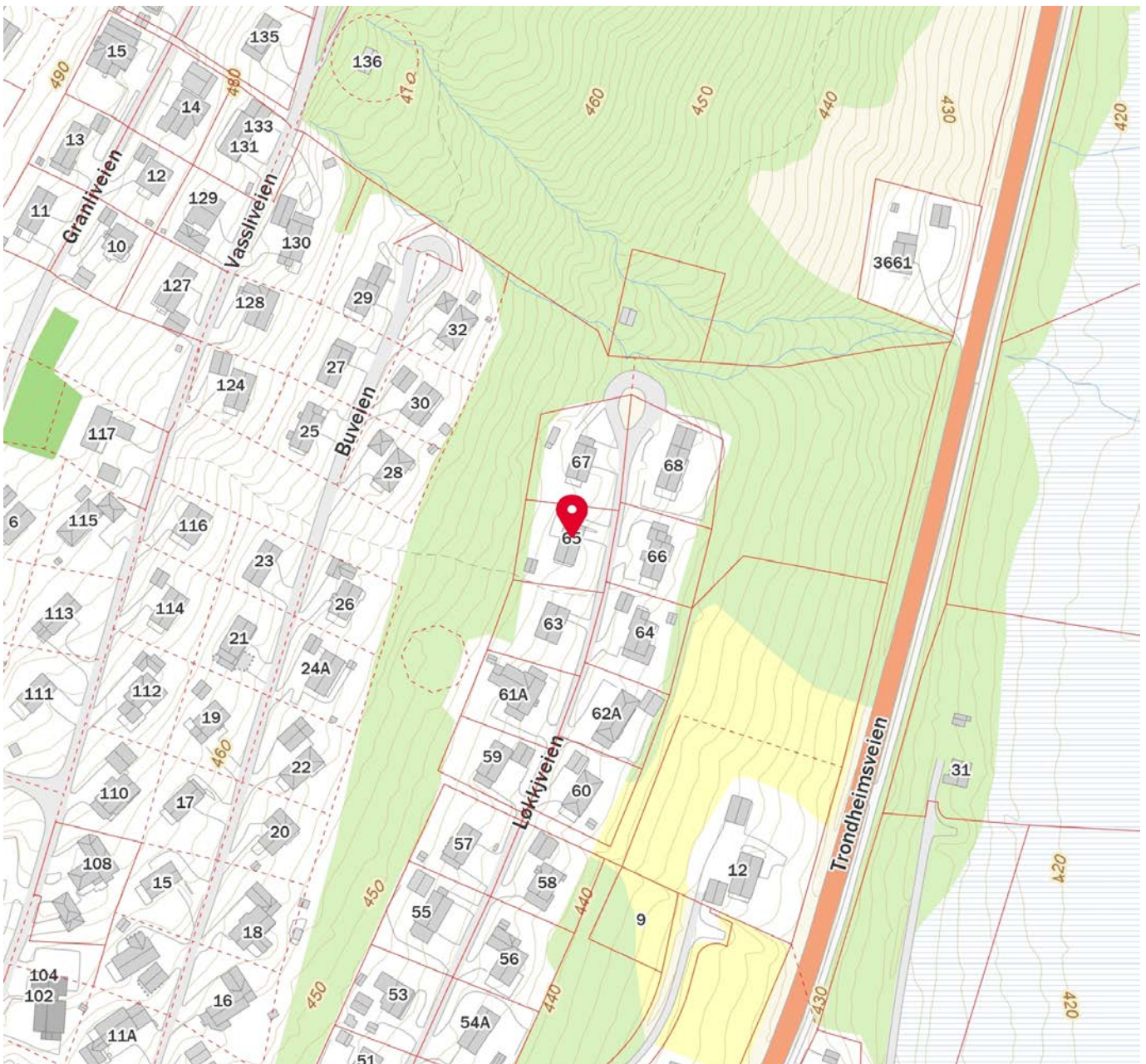
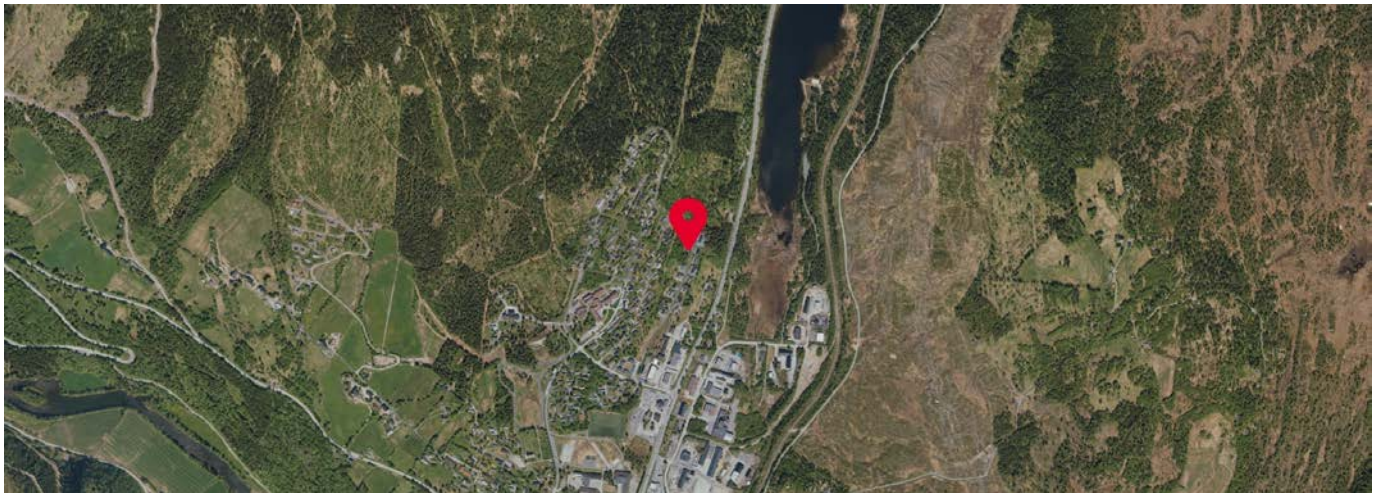
0%

47%

■ Berkåk nord
■ Rennebu kommune
■ Norge

Sivilstand

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



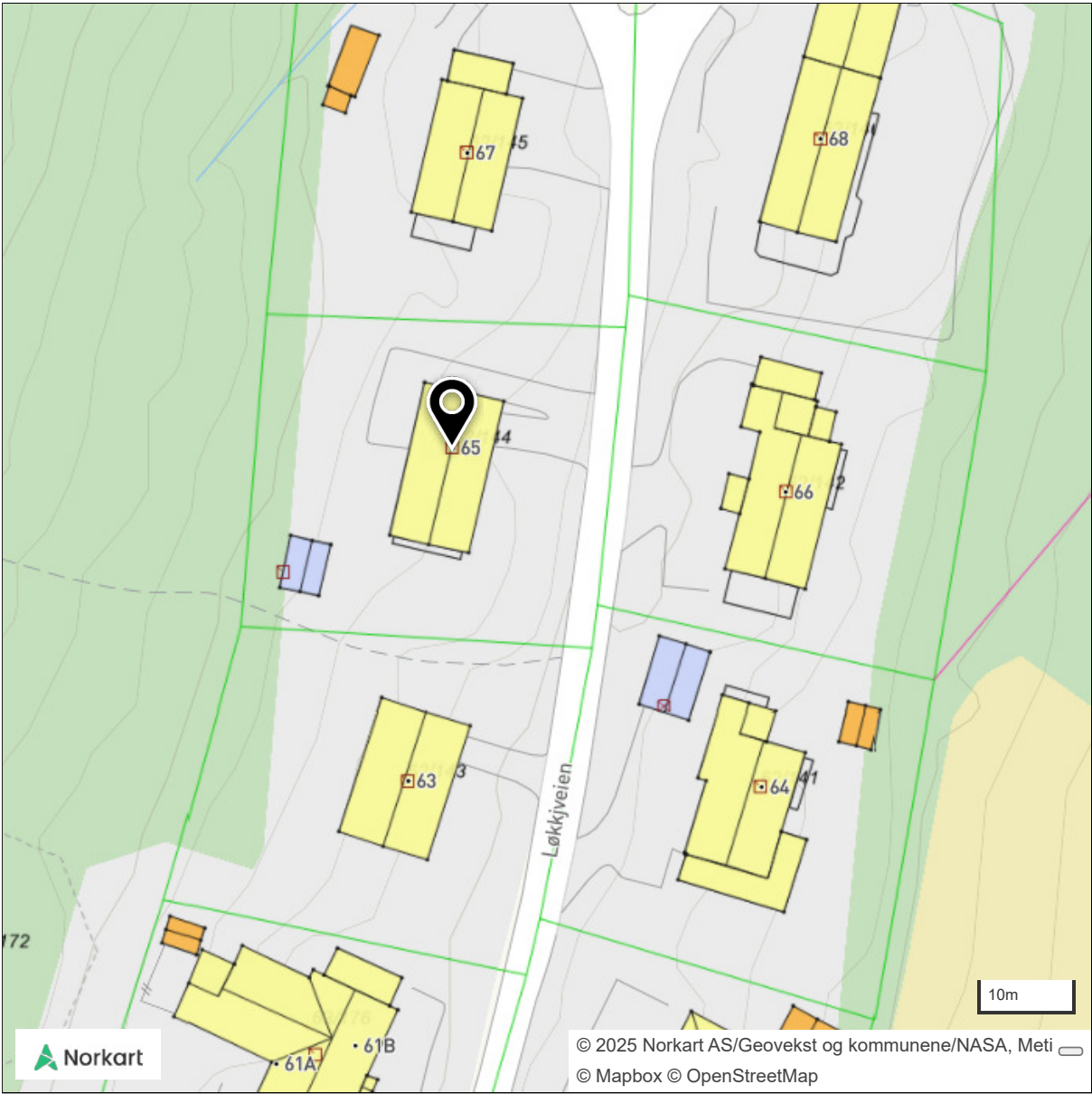
Løkkjveien 65



Løkkjveien 65



Løkkjveien 65





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



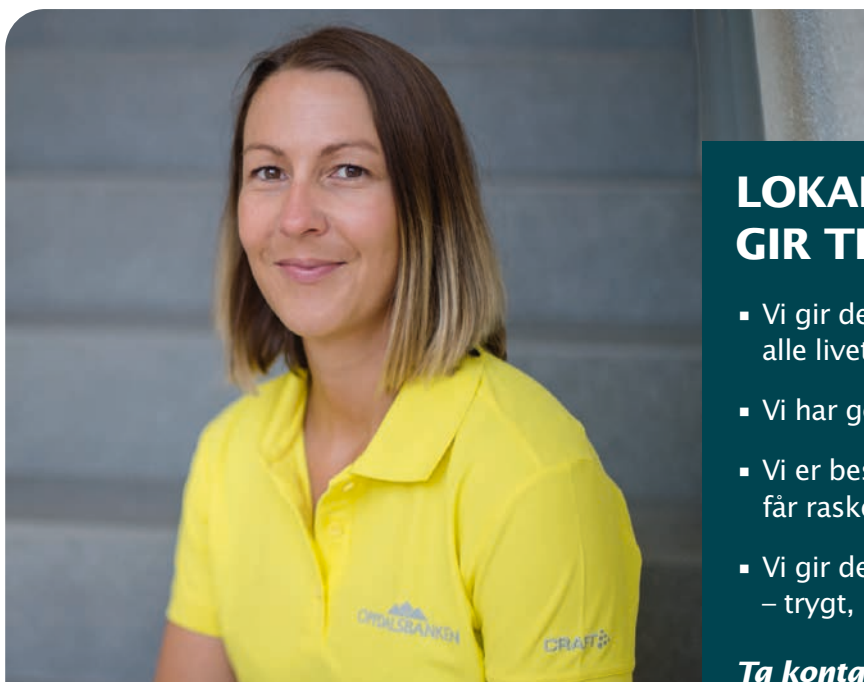
Rett skal være rett. For alle.

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.

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**.



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

For eiendommen:

Adresse: Løkkjveien 65
7391 RENNEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre