

An aerial photograph of a rural farmstead in Norway. The property features several red wooden barns and a central two-story house with a dark roof. The farm is surrounded by lush green fields and a dense forest in the background. A road and a railway line are visible near the property.

aktiv.

Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU

**Flott gårdsbruk med sentrumsnær
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 850,-
Total ink omk.: Kr 4 818 850,-
Selger: Sveinung Kosberg
Mona Skamfer

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1907
BRA-i/BRA Total 268/1300 kvm
Tomtstr.: 509258.6 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1703250068

Flott gårdsbruk med sentrumsnær beliggenhet

Eiendommen har et flott oppgradert våningshus og en oppgradert driftsbygning. Fra eiendommen er det kort veg til Berkåk sentrum og kun ca 100 meter til gangstien som er forholdsvis flat frem til sentrum. Det er vedtatt bygging av ny E6 lenger øst for tunet.

Boligen er tilbygget og vesentlig oppgradert med blant annet nytt vaskerom og bad i 2024. Deler av fjøset er av nyere dato og i god stand.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og plantegninger	28
Selgers egenerklæringsskjema	56
Tilstandsrapport	60
Landbrukstakst	98
Bygningstegninger driftsbygning	107
Bygningstegninger tilbygg driftsbygning	113
Tilbygg våningshus - situasjonsplan	114
Tilbygg våningshus	115
Tilbygg fjøs	117
Energiattest	119
Utskrift fra gårdskart	126
Grunnkart	128
Nabolagsprofil og kart	139
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 m²

BRA - e: 1032 m²

BRA totalt: 1300 m²

TBA: 52 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 76 m² Uinnredet kjellerrom1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6

1. etasje

BRA-i: 137 m² Entré, vaskerom, stue, kjøkken, kjølerom, bod, bad, toalettrom, soverom.

2. etasje

BRA-i: 131 m² Gang, bad, tvstue og fem soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 463 m² OPPGITTE AREAL ER BTA

2. etasje

BRA-e: 267 m² OPPGITTE AREAL ER BTA

Redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 188 m² OPPGITTE AREAL ER BTA

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² OPPGITTE AREAL ER BTA

2. etasje

BRA-e: 20 m² OPPGITTE AREAL ER BTA

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Del av trappegang i 2. etasje er åpent og derfor ikke målbart areal. Kryp Kjellere har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

509258.6 m²

Tomtebeskrivelse

Beskrivelse av tomt

Eiendommen er totalt på ca 509 000 kvm. Av dette utgjør arealene som følger
ca 72,8 daa fulldyrka jord. Jorda er driftet av naboeiendommen.

ca 7,8 daa overflatedyrka jord

ca 32 daa innmarksbeite

ca 356 daa produktiv skog.

ca 31,1 daa annet markslag

ca 9,6 daa bebygd, samt, vann bre.

Eiendommen består av fire teiger hvorav hoveddelen ligger ved tunet.

Om Dyrkamarka

Dyrkamarka ligger i tilknytning til tunet. Deler av jorda er bratt og blir i dag benyttet til beite. Dyrkamarka ligger sydvent til og eier opplyser om at beitesesongen normalt starter i midten av Mai. Det opplyses om at dyrkamarka har gode drenerende og bærende evner med gjennomsnittlig god produksjonsevne.

Jordbruksareal med helling større enn 1:3 31,5 Da
Jordbruksareal med helling mellom 1:5 og 1:3 43,1 Da
Areal dyrket mark og beite 114 Da

Om skogen

Skogsarealet er fordelt på 3 ulike teiger med rimelig god veidekning. Skogen i tilknytning til dyrkamarka samt setereiendommen er uthogd i 2014 og ikke tilplantet men basert på naturlig foryngelse. Det opplyses at tilveksten ble kontrollert av Rennebu kommune og vurdert til å være i orden uten behov for planting.

Stavåa, Skauma og Orkla naturreservat ble 08.03.2024 opprettet og skogen i dette området ble da vernet. Areal med skog som inngår i naturreservatet er ca. 31 Da med areal av middels bonitet, totalt 40 Da av eiendommen ligger innenfor området.

Driftsforhold og bonitet er variert da skogen er fordelt på 3 teiger med varierende høyde over havet. I hovedsak enkle driftsforhold som ikke krever taubanedrift. På grunn av at store deler av skogen er uthogd og ikke tilplantet blir verdien på skogeiendommen relativt lav slik den fremstår i dag.

Skog av middels bonitet: 222 Da inkludert fradrag på ca 31 Da for området i naturreservatet.

Skog av lav bonitet: 102,7 Da

Uproduktiv skog og myr samt åpen jordekt fastmark: 30,9 Da

Arealopplysninger teiger og landbruksareal

Oversiktsbilde og oversiktskart i dette prospektet er hentet fra Gårdskart på internett. Disse kartene er en sammenstilling av kartinformasjon fra forskjellige kilder og er forbundet med noe usikkerhet. Informasjon og grenser skal ikke oppfattes som riktige eller korrekte på lik linje med målebrev eller eventuell kartforretning. Det gjøres også oppmerksom på at illustrasjoner i prospektet kun er ment for synliggjøre ca. beliggenhet og ca. grenser. Disse illustrasjonene kan inneholde betydelige feil med tanke på faktiske grenser og totalt areal.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søgård - rett sør for Berkåk sentrum Tunet ligger sørvendt med gode utsiktsforhold. Eiendommen ligger ca 1,5 km sør for Berkåk sentrum og ca 30 minutter med bil nord for Oppdal sentrum

Adkomst

Fra Berkåk sentrum - følg dagens E6 sørover ca 1.5 km til avkjøring på høyre side.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshus: Byggeår er ukjent men ble flyttet dit den står i dag i 1907. Tilbygget er oppført år 2024

Våningshuset er oppført er oppført i to etasje med kjeller.

- Fundamentering: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/sparestein.

Bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

- Byggemåte: Veggene i eldste del av boligen har tømmerkonstruksjon. Fasade med unntak av sørvestvegg og tilbygg har stående bordkledning. Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Tak: Takkonstruksjonen i eldste del av boligen er en takåskonstruksjon med taktro som undertak. Takkonstruksjonen over tilbygg har sperrekonstruksjon med lufting ved raft.

Driftsbygning Byggeår: 1947

Gulv og grunnmurskonstruksjon er i hovedsak av støpt betong. 1. etasje er oppført av murt stein og delvis reisverk med utvendig stående kledning. Over dette en trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

Del av driftsbygningen tilbygget i 2014. Kjellergulv og grunnmurskonstruksjon er av støpt betong. Etasjeskille består av betongspalter. Bærekonstruksjonen er av stål med yttervegger i en sandwichkonstruksjon. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

Redskapshus: Byggeår: 1988

Redskapshuset er oppført på støpt plate på mark.

Hovedkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater

Stabbur: Ukjent byggeår.

Stabburet har åpen fundamentering på pilarer av tre. Yttervegger er i laftet tømmer.

Taket har saltaks form og er tekket med metallplater.

Gammellåve: Ukjent byggeår.

Gammellåven er fundamentert på stein. Hovedkonstruksjonen er av tre med utvendig stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

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

Forhold som har fått TG2:AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer - 2
- Terrassedør og kjellerdør
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper

Innvendig

- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Septiktank

Våtrom

- 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Spesialrom

- 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Våtrom

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

Spesialrom

- 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Det registreres høydeavvik på over 30mm gjennom rommet i bod innenfor kjøkken i 1. etasje og stedvis opp mot 30mm gjennom rommet i 2. etasje.

Skjevheter må til en viss grad kunne påregnes i eldre boliger da det ikke var samme krav til dimensjoner og planhet ved byggeåret. Det ble ikke registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom

- 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales etablering av dusjkabinett slik at overflater i dusjsone ikke utsettes for unødig fuktpåvirkning. TG 3 er satt på grunn av alder på tettesjikt og sluk. Estimert kostnad gjelder full renovering av rommet, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig

- Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Innhold

På eiendommen er det flere bygninger. Dette inkluderer følgende:

Våningshuset inneholder følgende:

- Kjelleretasje: Seks uinnredede kjellerrom.

- 1. etasje: Entré, vaskerom, kjøkken, kjølerom, bod, bad, toalettrom, stue, soverom.
- 2. etasje: Gang, bad, fem soverom og tv stue.

Driftsbygning

Opprinnelig del av fjøset ble bygd som et båsfjøs med låve over.

Denne delen har tidligere vært benyttet for hest og høner samt at ett rom i dag er benyttet som snekkerverksted, øvrig del av etasjen er benyttet som lager. Deler av etasjen ble oppgradert i 2017/18. Del av bygningen som ble benyttet som stall vurderes å være i god stand og kan benyttes som tallefjøs for oppforing av kukalver.

Det er ikke siloer i driftsbygningen da driften baseres på foring av rundball.

Det ble i 2021 oppført et tilbygg til nyeste del av fjøset. Gjødselekjelleren har en kapasitet på ca 400m³ og uttak av gjødsele er basert på bruk av pumpe eventuelt vakumvogn fra gjødselekum.

Redskapshus:

Redskapshuset har 2 leddporter. Det er montert skinne med elektrisk talje. Det er i dag etablert vedmaskin i bygningen og har vært benyttet til vedproduksjon og som garasje. Det må påregnes vedlikehold av vinduer og utvendig panel.

Stabbur:

Tømmerbygning i to etasjer. Stabburet er benyttet som lager.

Gammellåve:

Låven har stort vedlikeholdsbehov.

Standard

Våningshus:

Kjelleretasje:

- Uinnredet kjellerrom 1- 6: Rommene i kjeller har panel i himling og murvegger. Støpt gulv. Reoler for oppbevaring.

1. etasje

- Entré: Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Trapp opp til 2. etasje.

- Vaskerom: Malte plater med spotter i himling. Panel på vegger. Vinylbelegg på gulv. Varme i gulv. Opplegg for vaskemaskin og servant/skyllekum. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte. Rørfordelingsskap.

- Kjøkken: Malt panel med spotter i himling. Malt panel på vegger. Laminat på gulv. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert micro, stekeovn og komfyrvakt. Sikringsskap med automatsikringer.

- Kjølerom: Malte plater i himling og panelplater på vegger. Tregulv.

- Bod: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Bad: Malte plater i himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med nedfelt servant speil og lys. Dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Ventil.
- Toalettrom: Malte plater i himling og på vegger. Belegg på gulv. Wc. Elektrisk avtrekksvifte.
- Stue: Panelplater med spotter i himling. Panel/malt panel på vegger. Laminat på gulv. Varmepumpe. Ovn. Opplegg for tv. Utgang til terrasse.
- Soverom 1: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje

- Gang: Malte plater i himling. Malt panel på vegger. Laminat på gulv. Trapp ned til 1. etasje. Luker til kvist. Panelovn.
- Bad: Panel i himling og baderomspanel på vegger. Vinylbelegg på gulv. Varme i gulv. Innredning med nedfelte servanter samt skuffer og overskap med speil og lys. Veggmontert Wc. Dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk.
- Soverom 2: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Panelovn.
- Soverom 3: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Plassbygde skap.
- Soverom 4: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Panelovn.
- Soverom 5: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Panelovn.
- Soverom 6: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Tvstue: Malte plater i himling malt panel på vegger. Laminat på gulv. Opplegg for Tv. Panelovn.

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

Våningshus

- 2012 Modernisering Forrige eier opplyser at deler av boligen ble innvendig renoverert da bl.a med ny kjøkkeninnredning og nye vinduer i 1. etasje samt oppgradering av overflater. Det ble også opplyst at det elektriske anlegget med unntak av kjeller ble utskiftet.
- 2021 Modernisering Ny varmtvannstank. Ny drenering og utvendig fuktsikring (ved øvre side av boligen).
- 2022 Modernisering Ny grunnmur under deler av gammeldelen av boligen. Ny terrasse.

- 2024 Modernisering Oppført tilbygg i 2 etasjer. Ny utvendig avløpsrør fra bolig og frem til kloakkum. Ny takteking og beslag på eldste del av boligen. Nytt utvendig panel og utskifting av noen nye vinduer på sørvestvegg eldste del. Montert ny varmepumpe.
- 2025 Modernisering Innredet bad og vaskerom i tilbygg. Nye laminatgulv i stue, kjøkken og i soverom i 1. etasje. Revet bad i 2. etasje og etablert garderobe.

Driftsbygning:

- 2014 Tilbygg med dyrerom.
- 2017 Modernisering Oppgradert deler av gammelfjøsset.
- 2021 Tilbygg Oppført tilbygg til dyrerom.

TV/Internett/Bredbånd

Trådløst nett fra Vitnett/Neas.

Parkering

Det er parkering i redskapshus samt god plass for biloppstilling på tunet

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen. Flott utsikt.

Diverse

- Det er ingen melkekvote på gården og driften har de senere år vært basert på ammekuproduksjon.
- Eiendommens jakt og fiskerettigheter i utmarka forvaltes av Rennebu Austre grunneierlag. Det opplyses om en årlig utbetaling på ca. kr 1 000.
- Det må gjøres tiltak med kjørebros dersom denne skal benyttes.
- det er ingen avtale om leie av jorda men naboeiendommen driver jorda uten avtale.
- Det er gjennomført en landbrukstakst av eiendommen. Denne sammen med tilstandsrapporten på våningshuset er vedlagt i salgsoppgaven.

Veilag/rettigheter til vei.

Adkomst til teiger kan være lagt over andre eiendommen. I slike tilfeller må kjøper være forberedt på å delta/bekoste sin andel av felles vedlikehold eller delta i veilag.

Arealopplysninger bygninger.

Arealopplysninger gitt i annonse inkluderer boligen som oppgitt i tilstandsrapport.

NB! Da det ikke foreligger beregning av bruksareal er det oppgitt bruttoareal for øvrige bygninger. Disse er oppgitt ihht landbrukstakst og inkludert i totalen for alle bygningene.

Arealopplysninger teiger og landbruksareal

Oversiktsbilde og oversiktskart i dette prospektet er hentet fra Gårdskart på internett. Disse kartene er en sammenstilling av kartinformasjon fra forskjellige kilder og er forbundet med noe usikkerhet. Informasjon og grenser skal ikke oppfattes som riktige eller korrekte på lik linje med målebrev eller eventuell kartforretning. Det gjøres også oppmerksom på at illustrasjoner i prospektet kun er ment for synliggjøre ca. beliggenhet og ca. grenser. Disse illustrasjonene kan inneholde betydelige feil med tanke på faktiske grenser og totalt areal.

Egenerklæring og tilstandsrapport

Selger har fremlagt egenerklæring som gjelder kun for våningshuset. Eier har i tillegg gitt øvrige opplysninger etter beste evne for den øvrige bygningsmassen.

Maskiner og utstyr

Maskiner og utstyr medfølger ikke med eiendommen. Maskiner og utstyr kan medfølge men da etter skriftlig avtale med selger.

Vasking og rydding av eiendommen

Fjøset ble vasket innvendig i 2025

Redskapshuset overleveres ryddet

Øvrige bygninger - ut over bolighuset - vil IKKE bli ryddet eller vasket ytterligere før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 15.06.2022.

Siste varslet feiing 14.07.2022 ble ikke utført.

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

16.06.2022

- Anm: Røykvarsler mangler i hele huset. Selger har opplyst at det er montert røykvarslere.

18.06.2019

- Anm: Typegodkjent takstige/taktrinn må monteres. Typegodkjent takstige med skliskre trinn må monteres og sikres i takkonstruksjonen før feiing kan utføres

14.07.2022

- Anm: Typegodkjent takstige/taktrinn må monteres. Selger har opplyst at takstige ble montert i 2025

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

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen med vedovn etablert i stue. Det opplyses at det er innlagt stålrør i pipe i stue i 2010.

Pipe i kjøkken er ikke godkjent og er ikke avsluttet over tak. Denne er ikke i bruk.

Sotluke i kjeller.

Info strømforbruk

Strømmåler er montert i redskapshuset. Selger har opplyst et årlig strømforbruk på eiendommen på ca 16 000,-

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kr 16 756

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 288 596

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 16 600,-
- Forsikring: ca. kr 51 600,- *
- Strøm: ca. kr 16 000,-

*Oppgitte forsikringsordning omfatter flere biler, scooter og innboforsikring.

Ved drift av en landbrukseiendom så kan det være en rekke andre kostnader ut over dette

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 83, bruksnummer 1 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5022/83/1:

15.08.1848 - Dokumentnr: 901562 - Bestemmelse om beiterett

FORLIK MELLOM NABOENE OM HAVNING

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1863 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale

KONTRAKT OM UNDALS GRUBE

Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1863 - Dokumentnr: 900030 - Erklæring/avtale
KONTRAKT OM JORDAVSTÅELSE TIL UNDAL GRUBES DRIFT

13.06.1866 - Dokumentnr: 900015 - Erklæring/avtale
KONTRAKT OM VANNFALL I SKAUMA
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1868 - Dokumentnr: 900042 - Erklæring/avtale
KONTRAKT VEDR. MØLLEBRUK
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1878 - Dokumentnr: 900031 - Erklæring/avtale
MERKEBREV ANG. MERKER PÅ HOLTET
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1879 - Dokumentnr: 901192 - Erklæring/avtale
FORLIK OM SKOGMERKER MELLOM KOSBERG M.FL. EIENDOMMER OG
SKAMFERGÅRDENE OG RYE
Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1879 - Dokumentnr: 901193 - Erklæring/avtale
MERKEBREV MELLOM SKAMFER, RYE, KOSBERG OG BJERKAKER
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1880 - Dokumentnr: 900021 - Erklæring/avtale
DELING AV SKOGEN
Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

28.09.1880 - Dokumentnr: 900022 - Erklæring/avtale
DELING AV SKOGEN
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1893 - Dokumentnr: 900032 - Utsifting
UTSKIFTING AV SKOGFELLESSKAPENE MED NABOENE
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1895 - Dokumentnr: 900037 - Utsifting
UTSKIFTING AV INNGJERDENE
Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1895 - Dokumentnr: 900039 - Utsifting
UTSKIFTING AV SKAMFERS INNGJERDER

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1903 - Dokumentnr: 900064 - Bestemmelse om fiskerett
ORKLA LAXEFISKE

Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

13.03.1903 - Dokumentnr: 900065 - Bestemmelse om fiskerett
RETTIGHETSHAVER ORKLA LAXEFISKE

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1912 - Dokumentnr: 900112 - Skjønn
EKSP.TAKST FOR DOVBREBANEN

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1913 - Dokumentnr: 900093 - Skjønn
EKSPR.TAKSTFORR. FOR DOVBREBANENS NORDRE DEL AVHOLDT 30.06.
-01.07.13

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1915 - Dokumentnr: 900114 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:82 Bnr:10
DIV. RETTIGHETER BL.A. OPPDEMNING AV SKAUMSJØEN
Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

15.08.1916 - Dokumentnr: 900142 - Erklæring/avtale
RETT TIL ANLEGG AV TAUBANE FOR UNDAL VERK
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1916 - Dokumentnr: 900141 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:82 Bnr:12
FELLES HAVNING
Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

09.12.1918 - Dokumentnr: 900147 - Skjønn
EKSPR.TAKSTFORR. - SUPPLERENDE TAKSTER
VEDR. DOVBREBANEN
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1919 - Dokumentnr: 900156 - Erklæring/avtale
MELLOM SKAUMA KRAFTVERK OG STATSBAANENE VEDR. ELEK. LEDNING
GJENNOM UNDERGANGEN VED PÆL 3544
Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1925 - Dokumentnr: 900148 - Erklæring/avtale

KONTRAKT MED STATSBAANE

Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1942 - Dokumentnr: 225 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET

BESTEMMELSER OM TELEFONLEDNINGER/STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.

Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

13.08.1946 - Dokumentnr: 767 - Erklæring/avtale

STATEN FORBEHOLDER SEG FRI RETT TIL VEIER M.M. SAMT UTEN VEDERLAG Å

UTNYTTE ALL VANN- OG STRANDRETT OG LEDE VANNET I

TUNNEL M.M.

Overført fra: Knr:1635 Gnr:83 Bnr:13

13.08.1946 - Dokumentnr: 767 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1635 Gnr:83 Bnr:13

27.09.1952 - Dokumentnr: 901682 - Elektriske kraftlinjer

REG. AV HØYSPENT STERKSTRØMLEDNING

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1961 - Dokumentnr: 870 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:83 Bnr:8

Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:83 Bnr:9

RETT TIL Å BENYTTE PLANOVERGANG OVER JERNBANEN VED BERÅK STASJON M.V.

08.02.1965 - Dokumentnr: 990003 - Elektriske kraftlinjer

REG. AV RENNEBU KRAFTLEDNING

Overført fra: Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1984 - Dokumentnr: 2918 - Jordskifte

GRENSEGANGSSAK

HOLDT 15.12.83

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1985 - Dokumentnr: 2465 - Jordskifte

GRENSEGANGSSAK

HOLDT 19.12.84

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1989 - Dokumentnr: 1868 - Jordskifte

GRENSEGANGSSAK

SLUTTET 11.12.86

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1998 - Dokumentnr: 224 - Erklæring/avtale
Fallrettigheter
Rettighetshaver Kvikne og Rennebu Kraftlag AL.
Overført fra: Knr:1635 Gnr:83 Bnr:13

16.01.1998 - Dokumentnr: 225 - Erklæring/avtale
Fallrettigheter
Rettighetshaver Kvikne og Rennebu Kraftlag AL

10.09.1999 - Dokumentnr: 4149 - Erklæring/avtale
Fraskrivelse av rettighet til planovergang ved km.
464,815-kryssingspunkt 556

06.11.2002 - Dokumentnr: 6096 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om nedlegging av planovergang
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2013 - Dokumentnr: 917612 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:85 Bnr:1
Med flere bestemmelser

10.07.2018 - Dokumentnr: 1006801 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:83 Bnr:30

27.12.2022 - Dokumentnr: 1465729 - Bestemmelse om naturreservat
Stavåa og Skauma naturreservat
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1367176 - Bestemmelse om naturreservat
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 904218 - Opprettelse av matrikkelenheten

13.01.1849 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:2

11.12.1875 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:3

09.12.1907 - Dokumentnr: 900223 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:4

16.02.1914 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:6

15.07.1915 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:7

16.03.1920 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:8

16.03.1920 - Dokumentnr: 900041 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:9

27.11.2003 - Dokumentnr: 6994 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1635 Gnr:82 Bnr:1
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1635 Gnr:83 Bnr:13
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1635 Gnr:84 Bnr:15

05.08.2013 - Dokumentnr: 649760 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:83 Bnr:30

01.01.2018 - Dokumentnr: 127306 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1635 Gnr:83 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Våningshus

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

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

Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshuset, men det opplyses at dette vil bli
ordnet før salg.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst til tunet er via privat vei med direkte avkjørsel fra E6

Vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Privat avløpsystem med slamavskiller og overløp til sivegrøft. Septiktanken er av betong og av eldre dato.

Utvendige avløpsrør fra Våningshuset til slamavskiller er av plast og ble utskiftet i 2024.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen består av flere teiger som i hovedsak ikke omfattes av reguleringsplaner. Rennebu kommune kommuneplanens arealdel 2014 - Bestemmelser og retningsligner med PlanID 16352014001 er gjeldende. Store deler av eiendommen ligger i et LNFR-område. For mer informasjon se vedlagte kommuneplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tilliggende reguleringsplaner til eiendommen er Reguleringsplan E6 omlegging ved Skauma bru med planID 16351992007. Dette er en eldre plan og den planlagte nye E6 har nå en ny trasè enn den som er skissert i denne planen.

En annen tilliggende reguleringsplan er E6 Skaumsvingen - Berkåk, gang- og sykkelveg med planID 5022_2011007.

Det ble i 2024 opprettet naturreservat på deler av eiendommen. Dette gjelder areal sørvest for tunet ned mot Skauma. Arealet utgjør totalt ca 40 Da og ca 31 Da produktiv skog i brattlendt terreng.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et aktsomhetsområde for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang.

Vær også oppmerksom på at eiendommen iht områdeanalysen ligger i følgende soner:

Flomfaresone

Kulturminner - Lokalteter - Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Radonutsatt område

Støysoner

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen omfattes av konsesjon.

Eiendommen faller innenfor arealgrensene for lovbestemt boplikt (35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 daa produktiv skog). Eiendommen faller innenfor arealgrensene for priskontroll (gjelder over 3,5 millioner).

Kommunen vurderer flere forhold jfr konsesjonslovens § 9: om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om ervervet anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Ny eiers formål med kjøp av eiendommen vil derfor bli lagt stor vekt på. Boplikt kan også oppstå som følge av konsesjonsvilkår etter bestemmelsen i §11 i konsesjonsloven. Vilkåret skal ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevant saken.

Det henvises her til rundskriv M-1/2021 fra det kongelige landbruks- og matdepartementet vedrørende konsesjon, priskontroll og boplikt. Bestemmelsene om lovbestemt boplikt er avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. Se konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene (gjennom enighet) velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Det er driveplikt på jorda jfr Jordlovens § 8. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie til garder som har bruk for grovfor-areal og beiter. Det er i forbindelse med konsesjonssøknad forventet at eiendommens skogs og jordbruksareal driftes og holdes i hevd.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Kjøpsforhold

Kjøp av landbrukseiendom er å betrakte som kjøp av næringseiendom. Ved kjøp av næringseiendommer stilles det strengere krav til kjøpers undersøkelsesplikt. Eiendommen selges «As is» dvs. at avhendingslovens § 3-9 fravikes slik at de øvrige deler av eiendommen ut over hovedhuset i utgangspunktet ikke skal kunne påberopes å ha mangel.

Kjøper må selv foreta vurdering av hvilke krav som stilles for utøvelse av næringsvirksomhet på eiendommen og hvilke betydning slike eventuelle krav vil ha for kjøpers planlagte drift av eiendommen. Hvis nåværende drift av eiendommen ikke kan videreføres på samme måte, som følge av lov eller forskriftskrav som foreligger eller måtte komme skal dette ikke gi grunnlag for prisavslag eller erstatning. Er det forhold ved eiendommen som ikke er i samsvar med gjeldende lover eller forskrifter skal disse forhold ikke medføre krav om prisavslag eller erstatning.

Eventuelle feil ved eiendommen som kjøper burde ha sett eller oppdaget ved befaring/visning gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning. Kjøper overtar bl. a det fulle ansvar for skjulte feil eller mangler. Kjøper skal også bære det fulle ansvar for eventuell forurensning som eksisterer på eiendommen. Heller ikke forhold som nevnt i avhendingsloven § 3-7 og 3-8 skal kunne utgjøre mangel med mindre selger har opptrådt svikaktig. Videre fravikes avhendingsloven § 3-2 i den kjøper bærer ansvaret for at den påtenkte bruk/utnyttelse av eiendommen kan tillates.

Kjøpsforhold Våningshus

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan først skje etter at kjøpers konsesjonssøknad er behandlet og godkjent

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (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))

118 850 (Omkostninger totalt)

134 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 834 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 837 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 850

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

17.10.2025



Velkommen til Trondheimsveien 3411



Oversiktsbilde



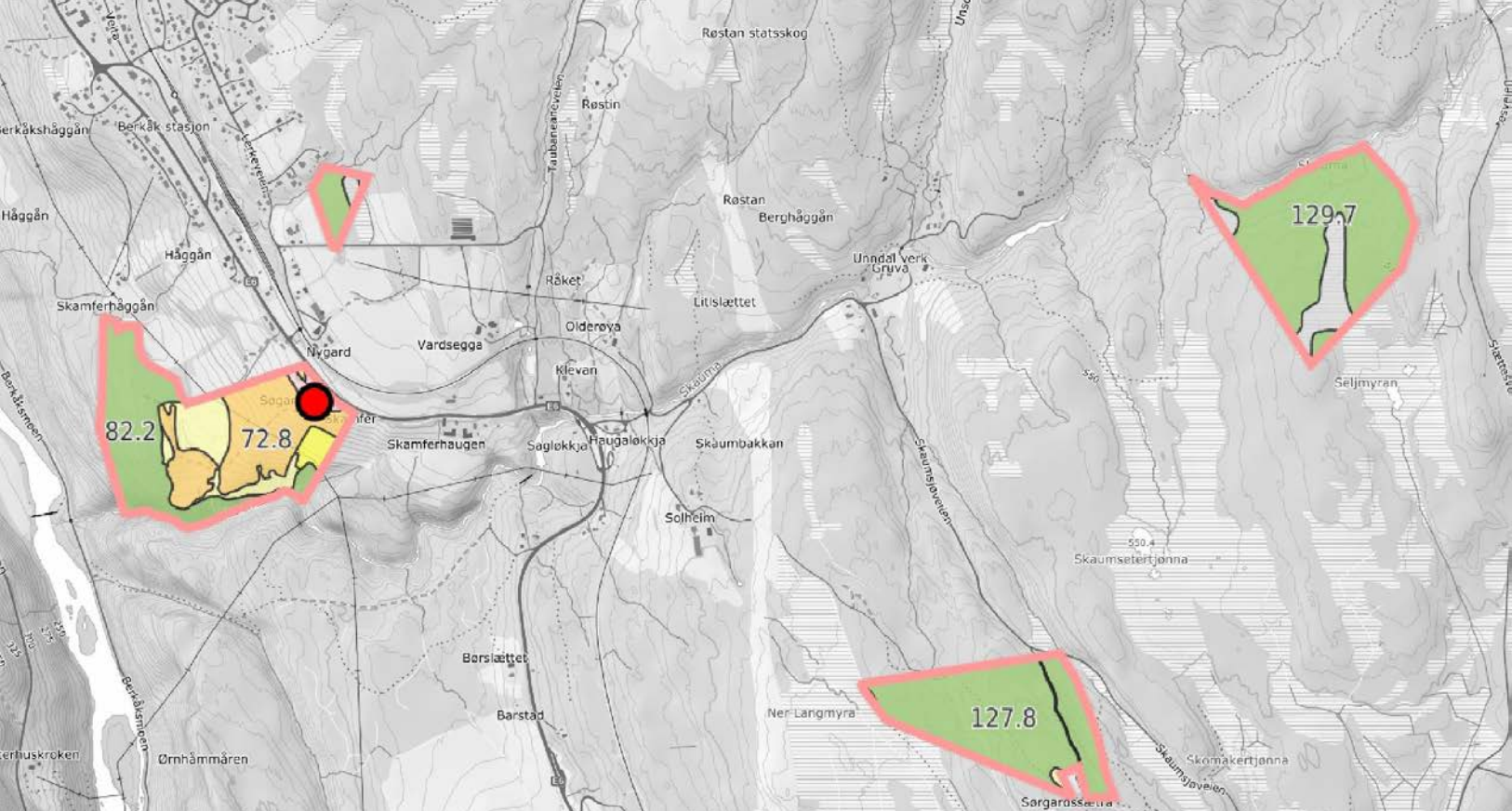
Oversiktsbilde av tunet





Oversiktsbilde





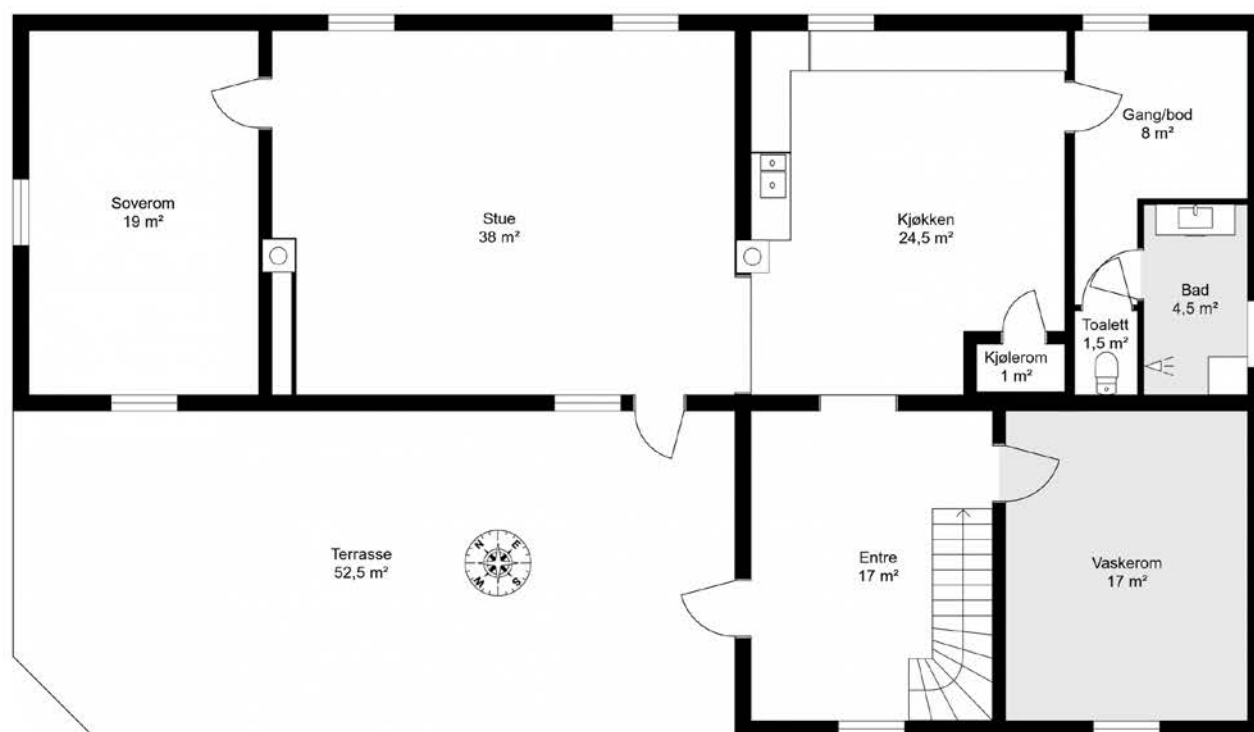
Oversikt over teigene



Oversiktsbilde

Trondheimsveien 3411

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.



Entre (1. etasje)



Entree



Nytt vaskerom (ca 16 kvm ikke innredet) (1. etasje).



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje). Profilert kjøkkeninnredning fra Fossline. Integrerte hvitevarer.



Stue



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje) Varmepumpe fra 2024



Terrasse



Terrasse med utsikt



Terrasse



Hovedsoverom 1 (1. etasje) Stor skyvedørsgarderobe



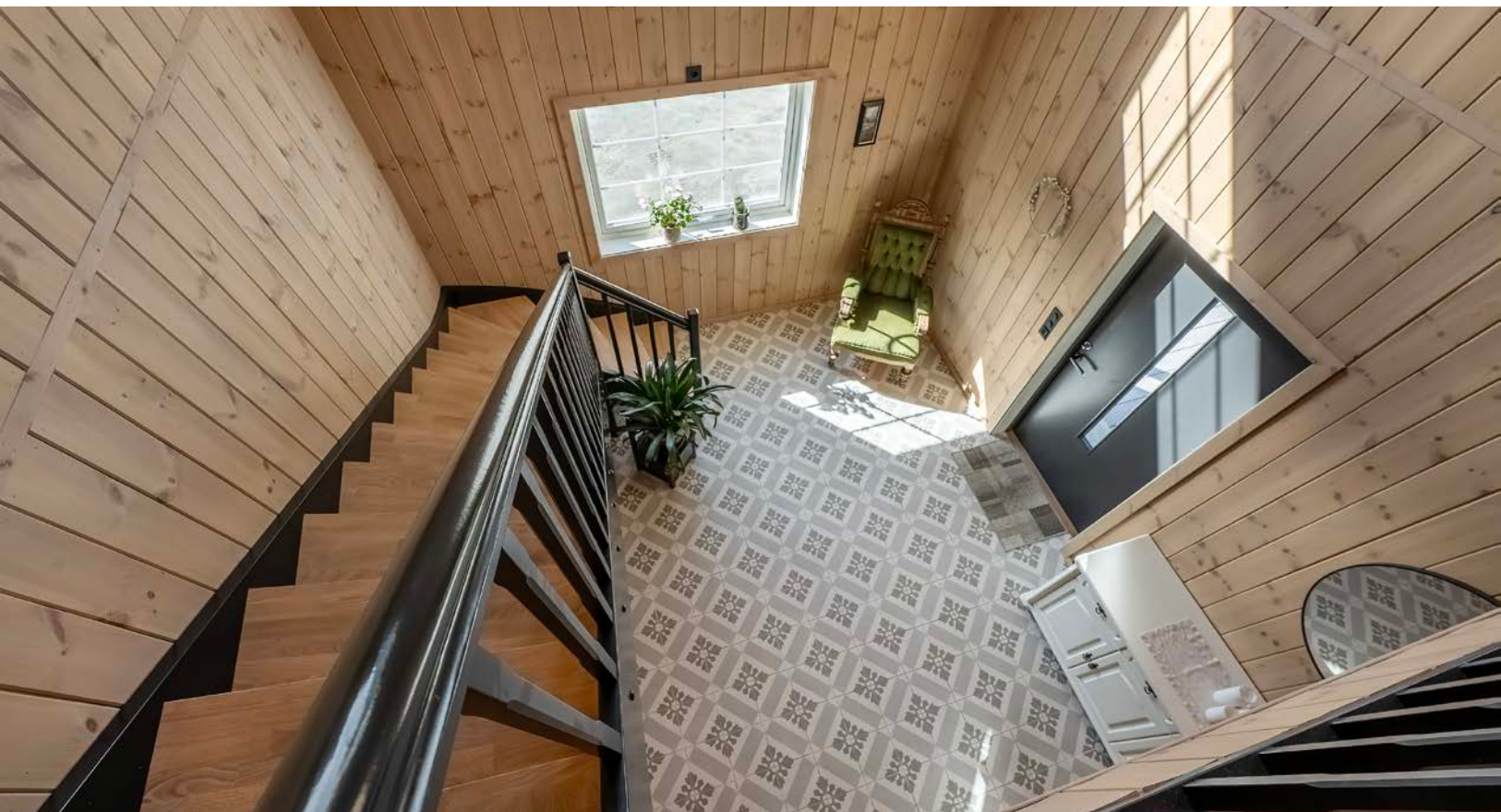
Bad (1. etasje)



Vaskerom/bad (1. etasje)



Bod/grovkjøkken/spiskammer



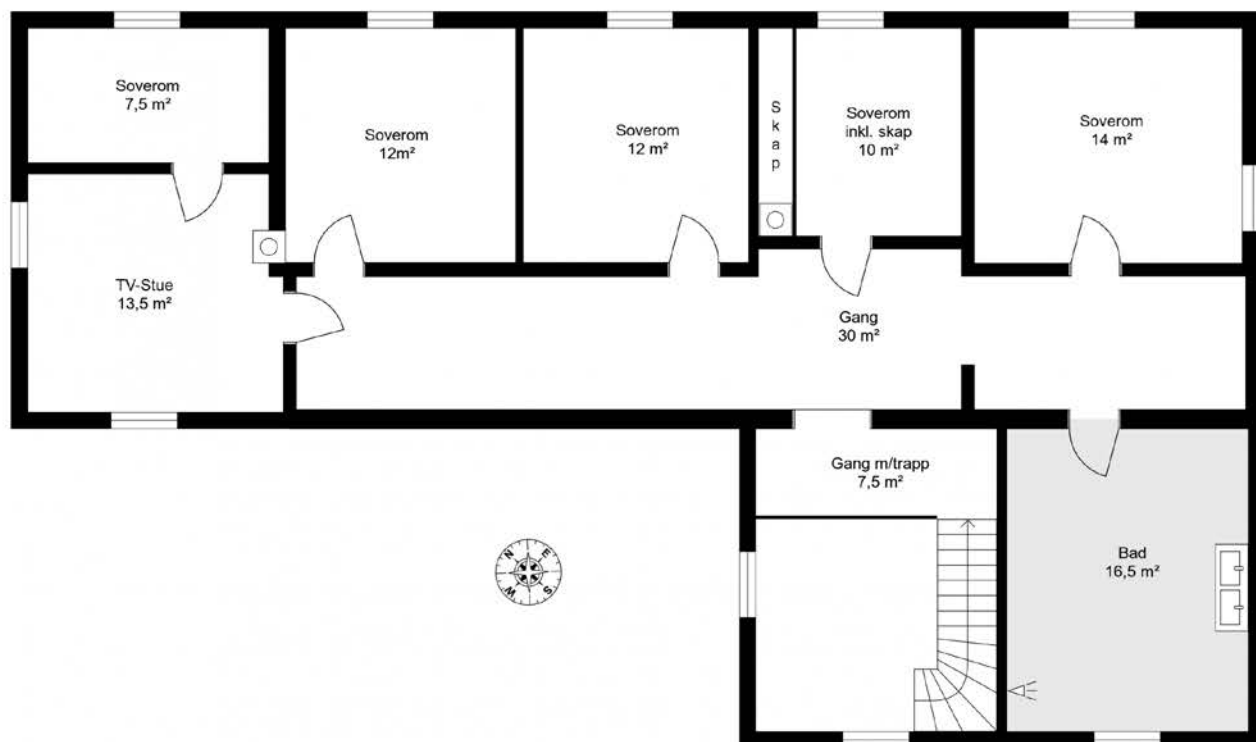
Entre. Ny trapp fra Rennebu Snekkeri



Trapp/galleri med spotbelysning

Trondheimsveien 3411

2. 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.



Gang (2. etasje)



Gang (2. etasje)



Gang(2. etasje)



Bad (2. etasje) Skittetøyssjakt til vaskerom i 1. etasje



Soverom 2 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Soverom 5 (2. etasje)

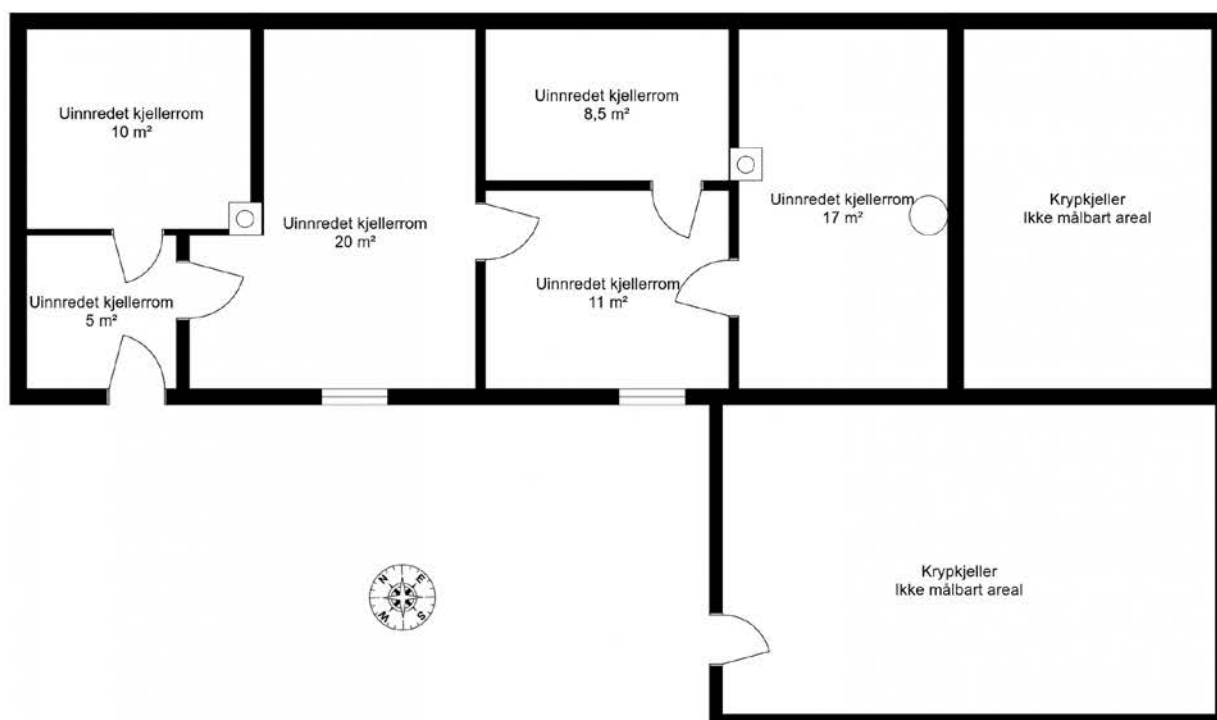


Soverom 6/gjesterom (2. etasje)



Tv stue (2. etasje)

Trondheimsveien 3411 Kjeller



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.



Fasade driftsbygning med låvebru



Fasade



Fjøs med søylefri del (23 bås plasser med spaltegulv). Isolert leddheiseport.



Stall (tidligere brukt som bås fjøs)



Varmerom/verkstedrom i fjøs



Hønehus (rommer ca 30 høner slik det står i dag)



Låve



Fasade redskapshus



Redskapshus og stabbur



Redskapshus

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	OPPDAL EIENDOMSMEGLING A/S	Oppdragsnr.	170325 0068
Adresse	SUNNDALSVEGEN 6		
Postnr.	7340	Sted	OPPDAL
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 År 9 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Ettka Fremtind	
Polise/avtalenr.		6366408	
Selger 1 Fornavn	SVEINUNG KOSBERG	Etternavn	KOSBERG
Selger 2 Fornavn	MONA	Etternavn	SKAMFER

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT BAD I 2. EGT. I NYTT TILBYGG
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2025
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse RØRLEGGER HYTTEBAKK, BELEGG JT. BYGG AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BADEROMSPLATER, HIMLING
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SE TILSTADS RAPORT

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

VED PÅDYCC VARD ET MUS INNE VED 2 TILFELLER

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

NYTT TAK 2024

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

RENNEBU HYTTESERVICE A/S

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

NYTT EL. TILBYGG

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

KVIFKE RENNEBU KRAFTLAG

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SE BOLICMAPPE

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

MS
SK

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse IKKE FERDIG ATTEST. BLIR ORDNET
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

2.2 BAD I 1. ETG. BYGD PÅ 1990 TAKKET INGEN KJENTE FEIL.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra 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.

Initialer selger:

MS
SK

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15/8 2025

Sted BERGEN

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Initialer selger:

MS
SH

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Tilstandsrapport



Enebolig



Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 83, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1550

Referansenummer: YG9522

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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 omfattende restaurert i tidsrommet 2012-2025 og fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen og det meste av dette skyldes alder/slitasje. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader på taktekkingen.

Nedløp og beslag er i metall og er utskiftet i forbindelse med utskifting av taktekkingen.

Veggene i eldste del av boligen har tømmerkonstruksjon. Fasade med unntak av sørvestvegg og tilbygg har stående bordkledning av eldre dato.

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2024.

Sørvestveggen i eldste del er en tømmerkonstruksjon. Fasade på tilbygg og sørvestvegg har stående bordkledning fra 2024.

Kledningen fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen er en takåskonstruksjon med taktro som undertak. Tilkomst til kaldloftet er via luker i tak i 2. etasje. Kaldloftet er ventilert via naturlige utettheter samt stedvis med luftespalter ved raft. kaldloft mot nord ble kun innsisert via åpning i tømmervegg mellom kaldloftene.

Takkonstruksjonen over tilbygg har sperrekonstruksjon med lufting ved raft.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012 i 1. etasje. Vinduer mot sørvest i 2. etasje samt i tilbygg er datert 2022. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har 8 malte trevinduer med 2-lags glass datert 1974 og 2 trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Døren fremstår i god stand, men beslag må monteres under døren.

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2012. Ytterdør til kjeller av eldre dato.

Det er etablert en terrasse i tre mot sørvest. Terrassen fra 2024 opplyses å være oppført av kjerneved av furu, og er understøttet av trestolper ned mot punktfundamenter.

Det er etablert tretrapp opp til terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater i 1. etasje er i hovedsak av nyere dato. Overflater i 2. etasje er delvis av eldre dato. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje. Det opplyses at overflater i gang i 2. etasje vil bli ferdigstilt før salg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen med vedovn etablert i stue. Det opplyses at det er innlagt stålrør i pipe i stue i 2010. Pipe i kjøkken er ikke godkjent og derfor ikke i bruk. Sotluke ble påvist i kjeller.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.

Bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Begge krypkjellerene er i sørøst delen hvorav den ene i tilbygget. Det ble på befaringsdagen registrert kondens i etasjeskillet i tilbygg på grunn av feil bruk av fuktsperre. Det er etter befaringen foretatt åpninger i plasten og uttørking av fukt. Ved kontroll etter uttørking ble det ikke indikert fukt eller registrert tegn til soppdannelser. Det opplyses at fuktsperre blir fjernet til fordel for stubbloftplater. Boligen har trapp fra 2024 opp til 2. etasje.

Innwendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører er en blanding av dører i pressformet utførelse innsatt i gammel karm samt laminatdører av eldre dato og enkle tredører i kjeller. Profilerte dører fra 2024 i tilbygg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Overflater er av eldre dato.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har panel og taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 10mm, ellers svakt fall mot sluk og flatt gulv. Belegg har oppbrett ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivarettatt. Det bemerkes en vable i gulvbelegg ved sluket uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og opplegg for servant/skyllekum. Montering av skyllekum må påregnes.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 22mm fra gulv ved dør og til topp slukrist. Fallet er etablert i dusjsone, ellers tilnærmet flatt gulv. Gulvbelegg har oppbrett ved vegger og ved dør slik at vannsikkerheten i rommet er ivarettatt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og dokumentasjon

Beskrivelse av eiendommen

foreligger. (Faktura)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

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

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er av eldre dato og har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc. Rommet har elektrisk avtrekksvifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Kjølerommet har tregulv og panelplater på vegger.

Kjøleromsaggregatet er fra 2013. Det opplyses at aggregatet har normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger fra kjøkken samt fra bad og vaskerom i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Rør fra kjøkken er ikke tilknyttet rørskapet. Eldre kobberrør i bad og toalettrom i 1. etasje samt i deler av kjeller.

Stoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad og vaskerom i tilbygg er fra 2024. Ellers avløpsrør av eldre dato fra bad og toalettrom i eldste del av boligen. Kloakk er luftet over tak i tilbygg.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt med ventiler i himling i enkelte rom i 2. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2021. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjøkken. Strømmåler er montert i redskapshuset. Forrige eier opplyste at deler av anlegget var oppgradert i 2012. Elektrisk anlegg fra 2024 i tilbygg.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen ved øvre side av boligen samt ved tilbygg opplyses å være fra 2022. Ellers ukjent om drenering er etablert.

Det kan se ut som om grunnmuren i eldste del er i støpt betong med sparestein.

Sørøstlige del av hoveddelen samt tilbygg har grunnmur i betongstein fra 2024. Grunnmuren fremstår i god stand, men på visuelt grunnlag anbefales utvendig pussing av muren.

Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.

Utvendige avløpsrør fra bolig og til slamavskiller er av plast og opplyses å være utskiftet i 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft av ukjent alder. Utvendige vannledninger inn til eiendommen er av ukjent type og alder men det opplyses at rør fra bolig til fjøs er pexrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong og av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

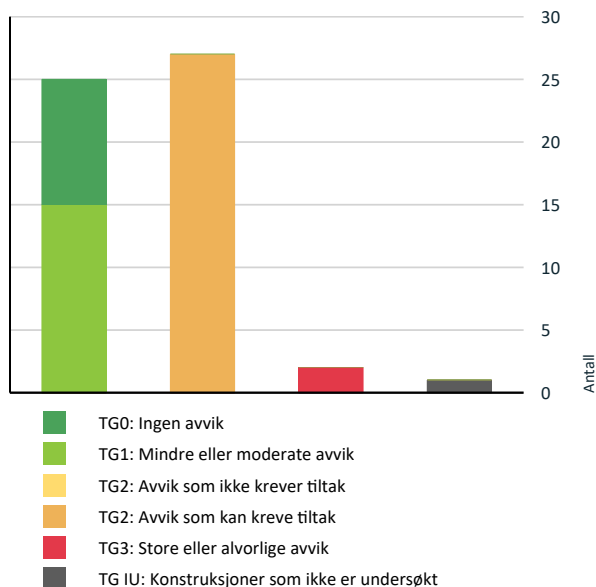
Enebolig

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

Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshuset, men det opplyses at dette vil bli ordnet før salg.

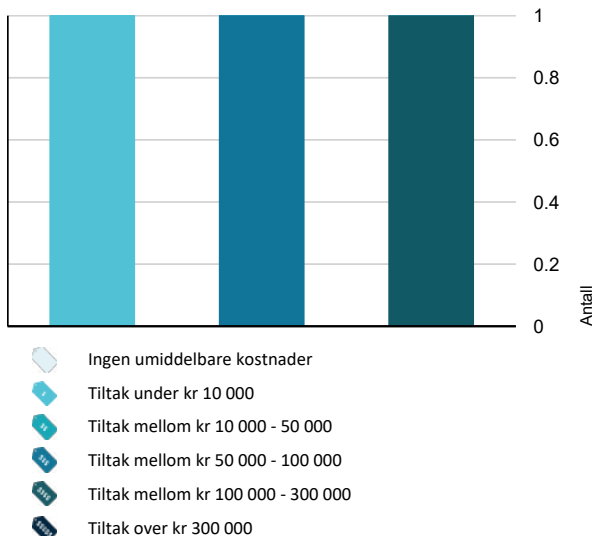
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kaldloft over tilbygg har ikke inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert. Kaldloft over nordenden av boligen er kun inspisert gjennom spalte i vegg fra tilstøtende kaldloft, kontrollen er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrassedør og kjellerdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1907

Kommentar

Ukjent alder på tømmerkasse, men flyttet dit den står i dag i 1907.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Forrige eier opplyser at deler av boligen ble innvendig renoveret da bl.a med ny kjøkkeninnredning og nye vinduer i 1. etasje samt oppgradering av overflater. Det ble også opplyst at det elektriske anlegget med unntak av i kjeller ble utskiftet.
2021	Modernisering	Ny varmtvannstank. Ny drenering og utvendig fuktsikring ved øvre side av boligen.
2022	Modernisering	Ny grunnmur under deler av gammeldelen av boligen. Ny terrasse.
2024	Modernisering	Oppført tilbygg i 2 etasjer. Ny utvendig avløpsrør fra bolig og frem til kloakkum. Ny takteking og beslag på eldste del av boligen. Ny utvendig panel og noen nye vinduer på sørvestvegg eldste del. Montert ny varmepumpe.
2025	Modernisering	Innredet bad og vaskerom i tilbygg. Nye laminatgulv i stue, kjøkken og i soverom i 1. etasje. Revet bad i 2. etasje og etablert garderobe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og er utskiftet i forbindelse med utskifting av taktekingen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmur ved tilbygg. Det bemerkes også at ett taknedløp ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av snøfangere opp til dagens krav men anbefales. Det anbefales å lede takvann bort fra grunnmur der dette ikke er gjort samt montere taknedløp der dette ikke er montert.



Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av boligen har tømmerkonstruksjon. Fasade med unntak av sørvestvegg og tilbygg har stående bordkledning av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres at panelet har spredte råteskader og er generelt slitt. Det bemerkes også mangelfull lufting i nedre kant bak panelet. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert da det ikke er foretatt åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje anbefales utskifting av panelet.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg og sørvestvegg

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2024. Sørvestveggen i eldste del er en tømmerkonstruksjon. Fasade på tilbygg og sørvestvegg har stående bordkledning fra 2024. Kledningen fremstår i god stand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen er en takåskonstruksjon med taktro som undertak. Tilkomst til kaldloftet er via luker i tak i 2. etasje. Kaldloftet er ventilert via naturlige utettheter samt stedvis med luftespalter ved raft. kaldloft mot nord ble kun inspisert via åpning i tømmervegg mellom kaldloftene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres stedvis fuktskjolder på taktro og sperrer. Fuktmerkene skyldes tidligere forhold før utskifting av taktekingen, da det ikke er noen negativ utvikling siden forrige befaringsdato i 2018. Det ble registrert noe muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skulle være pågående museaktivitet på kaldloftet må det foretas tiltak slik at mus ikke får tilkomst til konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygg har sperrekonstruksjon med lufting ved raft.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved en visuell kontroll av innvendige tak, ble det ikke registrert tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for tilkomst til kaldloftet over tilbygg.

TG 1 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012 i 1. etasje. Vinduer mot sørvest i 2. etasje samt i tilbygg er datert 2022. Vinduene fremstår i god stand.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har 8 malte trevinduer med 2-lags glass datert 1974 og 2 trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert 3 vinduer med punktert glass. Vinduene er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Døren fremstår i god stand, men beslag må monteres under døren.



TG 2 Terrassedør og kjellerdør

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2012. Ytterdør til kjeller av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Ytterdør til kjeller er slitt og tar i karm. Terrassedøren er generelt i god stand, men det bemerkes en liten skade i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering og vedlikehold av kjellerdør samt lokal utbedring av skade i terrassedør.

Tilstandsrapport



Skade i karm terrassedør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i tre mot sørvest. Terrassen fra 2024 opplyses å være oppført av kjerneved av furu, og er understøttet av trestolper ned mot punktfundamenter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Terrassen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av at rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To bord på nederste trappetrinn er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av bord med skade må påregnes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater i 1. etasje er i hovedsak av nyere dato. Overflater i 2. etasje er delvis av eldre dato. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje. Det opplyses at overflater i gang i 2. etasje vil bli ferdigstilt før salg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

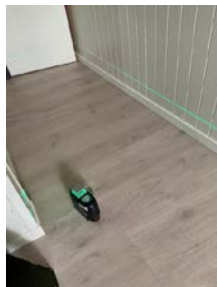
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres høydeavvik på over 30mm gjennom rommet i bod innenfor kjøkken i 1. etasje og stedvis opp mot 30mm gjennom rommet i 2. etasje. Skjevheter må til en viss grad kunne påregnes i eldre boliger da det ikke var samme krav til dimensjoner og planhet ved byggeåret. Det ble ikke registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen med vedovn etablert i stue. Det opplyses at det er innlagt stålrør i pipe i stue i 2010. Pipe i kjøkken er ikke godkjent og derfor ikke i bruk. Sotluke ble påvist i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av pipa og eventuelle mangler utbedres deretter. Eventuelt at dokumentasjon for kontroll/feiling fremlegges.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlig fukt i kjelleren på befaringsdagen. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp ved byggeåret. Dette vurderes å ikke ha noen vesentlig konstruksjonsmessig betydning dersom murflatene er fritt eksponert og kjelleren tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påses at kjelleren til en hver tid er tilstrekkelig ventilert. Kjelleren er ikke egnet for oppbevaring av fuktømfintlige varer.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Begge krypkjellerene er i sørøstdelen hvorav den ene i tilbygget. Det ble på befaringsdagen registrert kondens i etasjeskillet i tilbygg på grunn av feil bruk av fuktsperre. Det er etter befaringen foretatt åpninger i plasten og uttørking av fukt. Ved kontroll etter uttørking ble det ikke indikert fukt eller registrert tegn til soppdannelser. Det opplyses at fuktsperre blir fjernet til fordel for stubbloftplater.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp fra 2024 opp til 2. etasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av at deler av rekkverk er lavere enn 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må utbedres for å tilfredsstille krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører er en blanding av dører i pressformet utførelse innsatt i gammel karm samt laminatdører av eldre dato og enkle tredører i kjeller. Profilerte dører fra 2024 i tilbygg.

Vurdering av avvik:

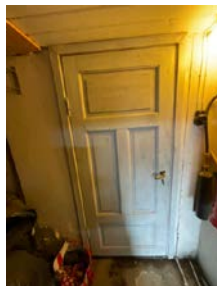
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det registreres at dørene i 2. etasje samt en dør i 1. etasje tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes skade i dørblad i dør for toalettrom. Kjellerdørene er slitte men fremstår med normal funksjon. Dørene i tilbygg er i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes justeringer.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtsone hvor vask skal monteres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av vinduskarmer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 10mm, ellers svakt fall mot sluk og flatt gulv. Belegg har oppbrett ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivarettatt. Det bemerkes en vable i gulvbelegg ved sluket uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og opplegg for servant/skyllekum. Montering av skyllekum må påregnes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Overflater er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. TG 2 settes på grunn av at tettesjikt har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet. Det bemerkes misfarging i tak i dusjsone, noe som kan skyldes begrenset ventilasjon.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Det ble målt fall mot sluk større enn 1:100 i rommet generelt. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis samt at silikonfuge i overgangen gulv/vegg stedvis har mistet vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales etablering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales etablering av dusjkabinett slik at overflater i dusjsone ikke utsettes for unødig fuktpåvirkning. TG 3 er satt på grunn av alder på tettesjikt og sluk. Estimert kostnad gjelder full renovering av rommet, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

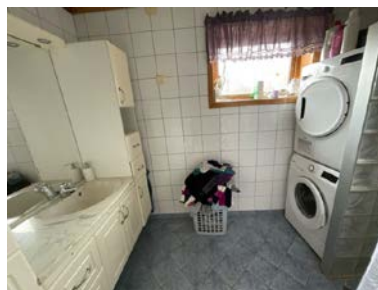
- Det er avvik:

Innredningen har noe overflateslitasje samt behov for justering av en skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av skapdør på innredning.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

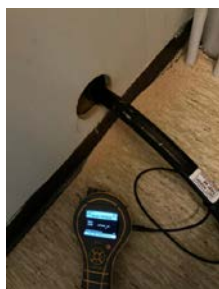
Elerktrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel må etableres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår i god stand.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 22mm fra gulv ved dør og til topp slukrist. Fallet er etablert i dusjsone, ellers tilnærmet flatt gulv. Gulvbelegg har oppbrett ved vegger og ved dør slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og dokumentasjon foreligger. (Faktura)

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har tregulv og panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerommet er ikke bygget som et rom i rommet med lufting rundt konstruksjonen. Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Detr anbefales observasjoner med tanke på eventuelle endringer i overflaten rundt kjølerommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregatet er fra 2013. Det opplyses at aggregatet har normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato og har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc. Rommet har elektrisk avtrekksvifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Etter at tilbygg ble oppført er avtrekk ikke ført ut, men avsluttet i tilstøtende vaskerom. Det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskel. Wc er av eldre dato men fremstår med normal funksjon. Overflater i rommet er av eldre dato og har noe slitasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt i rommet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det opplyses at wc vil bli fjernet og at det vil bli montert dør inn fra tilstøtende vaskerom før salg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger fra kjøkken samt fra bad og vaskerom i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er etablert i vaskerom. Rør fra kjøkken er ikke tilknyttet rørskapet. Eldre kobberrør i bad og toalettrom i 1. etasje samt i deler av kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, men det bemerkes alder på deler av anlegget samt at enkelte plastrør i kjeller ikke er fastklamret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det er ikke behov for tiltak slik anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder på kobberrør kan skader plutselig oppstå. Fastklamring av plastrør i kjeller anbefales. I forbindelse med oppgradering av det eldste badet og toalettrommet må utskifting påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad og vaskerom i tilbygg er fra 2024. Ellers avløpsrør av eldre dato fra bad og toalettrom i eldste del av boligen. Kloakk er luftet over tak i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra bad og toalettrom i eldste del av boligen har passert over halvparten av forventet brukstid. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer siden avløpet fungerer i dag. I forbindelse med oppgradering av det eldste badet og toalettrommet må utskiftinger påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt med ventiler i himling i enkelte rom i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2021. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjøkken. Strømmåler er montert i redskapshuset. Forrige eier opplyste at deler av anlegget var oppgradert i 2012. Elektrisk anlegg fra 2024 i tilbygg.

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

Tilstandsrapport

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.
0 Ukjent når anlegget sist er totalrehabilitert, men deler av anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har foretatt installasjoner før 2019.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid som er utført fom 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ved øvre side av boligen samt ved tilbygg opplyses å være fra 2022. Ellers ukjent om drenering er etablert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Grunnmursplasten fra 2022 er ikke klemt med topplist med påfølgende fare for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering ved nordvest og sørvestvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes montering av topplist for grunnmursplast der dette mangler. Såfremt murflatene er fritt eksponert i kjeller vurderes det å ikke være behov for ytterligere tiltak slik det fremstår på befaringsdagen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det kan se ut som om grunnmuren i eldste del er i støpt betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Sørøstlige del av hoveddelen samt tilbygg har grunnmur i betongstein fra 2024. Grunnmuren fremstår i god stand, men på visuelt grunnlag anbefales utvendig pussing av muren.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På generelt grunnlag 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.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør fra bolig og til slamavskiller er av plast og opplyses å være utskiftet i 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft av ukjent alder. Utvendige vannledninger inn til eiendommen er av ukjent type og alder men det opplyses at rør fra bolig til fjøs er pexrør. 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.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på filteringsanlegget eller på utvendige vannrør, tas det høyde for at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med vann/avløp og fungerte som tiltenkt 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.
- Andre tiltak:

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

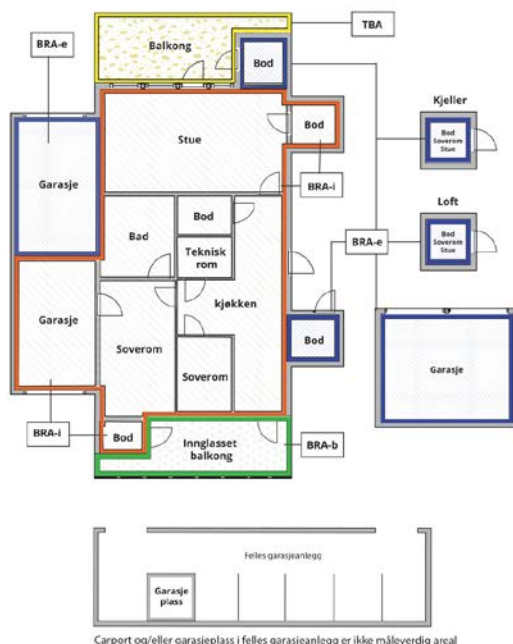
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		76		76	
1.Etasje	137			137	52
2.Etasje	131			131	
SUM	268	76			52
SUM BRA	344				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6	
1.Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, kjølerom, bod, bad 1.etasje, toalettrom, stue, soverom		
2.Etasje	Gang, bad 2.etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, tv-stue		

Kommentar

Del av trappegang i 2. etasje er åpent og derfor ikke målbart areal. Kryp kjellere har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshuset, men det opplyses at dette vil bli ordnet før salg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, 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	266	78

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	83	1		0	509258.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 3411

Hjemmelshaver

Skamfer Mona, Kosberg Sveinung

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	21.03.2025		Fremvist	1	Nei
Kommunal informasjon	12.09.2025		Gjennomgått	69	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

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/YG9522>

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

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom

Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU

Gnr 83: Bnr 1

5022 RENNEBU KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Tor Gunnar Uv

Telefon: 934 29 338

E-post: tor@mntakst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Midt Norsk Takst AS

Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU

Telefon: 934 29 338

Organisasjonsnr: 929 142 381



Dato befaring: 24.03.2025

Utskriftsdato: 15.09.2025

Oppdrag nr: 202609



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Markedsverdi på landbrukseiendom.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Maskiner og løsøre er ikke vurdert eller innlemmet i eiendommens verdi.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen er vurdert etter verdisettingsprinsipper som anser avkastningsverdien (bruksverdien) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. For jord og skog er det beregnet en avkastningsverdi (bruksverdi) og for bygninger en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) samt en boverdi for bolighuset.

Verdivurdering av en landbrukseiendom er sammensatt av vidt forskjellige elementer som bolighus, driftsbygninger, jord, skog, jakt og fiske.

Juridiske rammer griper direkte inn i verdivurderingen, ved at omsetningen i det frie markedet vanligvis er konsesjonspliktige.

I medhold av konsesjonsloven kan kommunene nekte å gi konsesjon på grunn av for høy pris.

Imidlertid er det i de senere år oppstått en liberalisering på tolkningen av regelverket som har ført til at prisnivået på landbrukseiendommer har steget og har oppnådd priser i markedet som tidligere ikke har blitt akseptert av landbruksmyndighetene grunnet konsesjonsplikten.

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet p.g.a at det er summen av flere momenter som er med på å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil alltid endre seg med konjunktorene i markedet og vil følgelig ikke være stabile.

Eiendommen ligger sørvendt i landlige omgivelser men samtidig kun 1,5 km fra sentrum med sine fasiliteter.

Markedsinteressen i området vurderes å være god, og markedsinteressen for landbrukseiendommer har de senere ått hatt en økende etterspørsel. Det er i de senere år oppstått en stigende interesse for

frittliggende eiendommer i landlige omgivelser. For dette segmentet vurderes eiendommen å være attraktiv. Boligen er tilbygget og oppgradert med blant annet nytt vaskerom og bad i 2024. Det ble da også oppsatt ny grunnmur under sørdelen av eldste del samt skiftet panel på sørvestvegg.

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til driftsrelevans, beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Markedsverdi:

Kr. 4 600 000

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 1
Kommune: 5022 RENNEBU KOMMUNE
Adresse: Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



RENNEBU, 15.09.2025

Tor Gunnar Uv
Telefon: 934 29 338

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg
Takstingeniør:	Tor Gunnar Uv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.03.2025. - Mona Skamfer og Sveinung Kosberg. Eiere. Tlf. 916 40 473 - Tor Gunnar Uv. Takstingeniør. Tlf. 934 29 338

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Berkåk i Rennebu Kommune, ca 1,5 km fra Berkåk sentrum. Tunet ligger sørvendt med gode utsiktsforhold.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning, redskapshus, stabbur og gammellåven.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig iht. konsesjonsloven.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i et LNFR område.
Adkomstvei:	Adkomst til tunet er via privat vei med direkte avkjørsel fra E6.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp:	Det er privat kloakk.
Heftelser:	Ved gjennomgang av grunnboksbladet ble det ikke registrert heftelser av vesentlig betydning for takstverdien.
Andre forhold:	Det er vedtatt bygging av ny E6 lenger øst for tunet. Dette vil føre til mindre trafikk ved tunet og vurderes å øke verdien på eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5022 RENNEBU Gnr: 83 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg
Adresse:	Trondheimsveien 3411

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Driftsplan for skogen	22.04.2016		Fremvist		
Grunnbokutskrift	28.04.2025		Innhentet	4	
Tidligere landbrukstaks	31.08.2018		Fremvist	7	
Eiendomsverdi.no	28.04.2025		Innhentet	1	
Eier	24.03.2025	Muntlige opplysninger gitt på befaringsdagen.			

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	72,8
Overflatedyrket jord	daa	7,8
Innmarksbeite	daa	32,0
Skog av middels bonitet	daa	253,3
Skog av lav bonitet	daa	102,7
Uproduktiv skog	daa	12,1
Myr	daa	18,5
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,5
Bebyggd, vann, bre	daa	9,6
Sum arealer:	daa	509,3

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det er i dag ingen produksjon på gården, men har vart drevet med ammeku frem til nylig.
Odel	Det hefter ingen odelsrettighet på eiendommen.
Verneplaner	Det ble i 2024 opprettet naturreservat på deler av eiendommen. Dette gjelder areal sørvest for tunet ned mot Skauma. Arealet utgjør totalt ca 40 Da og ca 31 Da produktiv skog i brattlendt terreng.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1907 Kilde: Ukjent byggeår men tømmerkasse flyttet dit det står i dag i 1907. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: fFor nærmere informasjon om våningshuset henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Verdivurdering		
Verdi:	Grunnet begrenset næringsmessig avkastning på dagens landbruksdrift på små og mellomstore gårder, så er trenden i markedet at det søkes etter nye inntektskilder som sikrer inntektsstrømmen til eiendommen. På bakgrunn av dette må eiendommen verdi som bosted vektlegges.	Kr. 2 100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	88	Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6
1. etasje	152	Entré, vaskerom, kjøkken 1, kjølerom, gang/bod, bad, toalettrom, stue, soverom
2. etasje	152	Gang, bad, tv stue, 5 soverom
Sum bygning:	392	

Kommentar areal

Krypkjellere har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1947

Anvendelse/ enkel

bygningsbeskrivelse: Opprinnelig del av fjøset ble bygd som et båsfjøs i 1947. Denne delen har tidligere vært benyttet for hest og høner samt at ett rom i dag er benyttet som snekkerverksted, øvrig del av etasjen er benyttet som lager. Deler av etasjen ble oppgradert i 2017/18.

Del av bygningen som ble benyttet som stall vurderes å være i god stand og kan benyttes som tallefjøs for oppforing av kukalver. Gulv og grunnmurskonstruksjon er i

hovedsak av støpt betong. 1. etasje er oppført av murt stein og delvis reisverk med utvendig stående kledning. Over dette en trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

Driftsbygningen er tilbygget i 2014. Kjellergulv og grunnmurskonstruksjon er av støpt betong.

Etasjeskille består av betongspalter. Bærekonstruksjonen er av stål med yttervegger i en sandwichkonstruksjon. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

Det er ikke siloer i driftsbygningen da driften baseres på foring av rundball. Det ble i 2021 oppført et tilbygg til nyeste del av fjøset. Tilbygget er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Vegger er i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket på tilbygg er tekket med metallplater. Gjødselekjelleren har en

kapasitet på ca 400m3 og

uttak av gjødsel er basert på bruk av pumpe eventuelt vakumvogn fra gjødselekum. Det er ingen melkekvote på gården og driften er basert på ammekuproduksjon.

Driftsbygningen er i generelt god stand men det må gjøres tiltak med kjørebordersom denne skal benyttes. Det registreres en skade i utvendig karm ved port inn til dyrerom, samt noen mindre gjenstående arbeider i forbindelse med det nyeste tilbygget. Ut over dette er det stedvis behov for overflatebehandling av utvendige fasader.

Tilbygg (i 2014) Tilbygg med dyrerom.

Modernisering (i 2017) Oppgradert deler av gammelfjøset.

Tilbygg (i 2021) Oppført tilbygg til dyrerom.

Verdivurdering

Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	1 650 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	463	
2. etasje	267	
Sum bygning:	730	

Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1988

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Redskapshuset er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater. Redskapshuset har 2 leddporter. Det er montert skinne med elektrisk talje. Det er i dag etablert vedmaskin i bygningen og har vært benyttet til vedproduksjon og som garasje. Det må påregnes vedlikehold av vinduer og utvendig panel.

Verdivurdering

Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	350 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	188	
Sum bygning:	188	

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Stabburet har åpen fundamentering på pilarer av tre. Yttervegger er i laftet tømmer. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Det må påregnes tiltak med taktekingen. Stabburet er benyttet som lager.

Verdivurdering			
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	45 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	18	
2. etasje	20	
Sum bygning:	38	

Gammellåven

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Gammellåven er fundamentert på stein. Hovedkonstruksjonen er av tre med utvendig stående kledning. Taket har saltaks form og er teknet med stålplater. Låven har stort vedlikeholdsbehov.

Verdivurdering	
Verdi:	Bygningen har stort vedlikeholdsbehov og tillegges ingen verdi.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	78	
Sum bygning:	78	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Opplysningene er hentet fra Skog og landskap's gårdskart og fra eier. Dyrkamarka ligger i tilknytning til tunet. Deler av jorda er bratt og blir i dag benyttet til beite. Dyrkamarka ligger sydvent til og eier opplyser om at beitesesongen normalt starter i midten av Mai. Det opplyses om at dyrkamarka har gode drenerende og bærende evner med gjennomsnittlig god produksjonsevne. Jordbruksareal med helling større enn 1:3 31,5 Da Jordbruksareal med helling mellom 1:5 og 1:3 43,1 Da Areal dyrket mark og beite 114 Da	330 000
Skog	Skogsarealet er fordelt på 3 ulike teiger med rimelig god veidekning. Skogen i tilknytning til dyrkamarka samt setereiendommen er uthogd i 2014 og ikke tilplantet men basert på naturlig foryngelse. Det opplyses at tilveksten ble kontrollert av Rennebu kommune og vurdert til å være i orden uten behov for planting. Stavåa, Skauma og Orkla naturreservat ble 08.03.2024 opprettet og skogen i dette området ble da vernet. Areal med skog som inngår i naturreservatet er ca 31 Da med areal av middels bonitet, totalt 40 Da av eiendommen ligger innenfor området. Driftsforhold og bonitet er variert da skogen er fordelt på 3 teiger med varierende høyde over havet. I hovedsak enkle driftsforhold som ikke krever taubanedrift. På grunn av at store deler av skogen er uthogd og ikke tilplantet blir verdien på skogeiendommen relativt lav slik den fremstår i dag. Skog av middels bonitet: 222 Da inkludert fradrag på ca 31 Da for området i naturreservatet. Skog av lav bonitet: 102,7 Da Uproduktiv skog og myr samt åpen jordekt fastmark: 30,9 Da	130 000
Jakt og fiske	Eiendommens jakt og fiskerettigheter i utmarka forvaltes av Rennebu Austre grunneierlag. Det opplyses om en årlig utbetaling på ca 1000 kroner. Kapitaliseringsrenten er satt til 7% med bakgrunn i at tildeling av fellingsrettighetene tildeles i takt med størrelsen på bestanden i området. Opplysninger er gitt av eier, kvitteringer er ikke fremlagt.	14 000
Sum andre verdikomponenter:		474 000

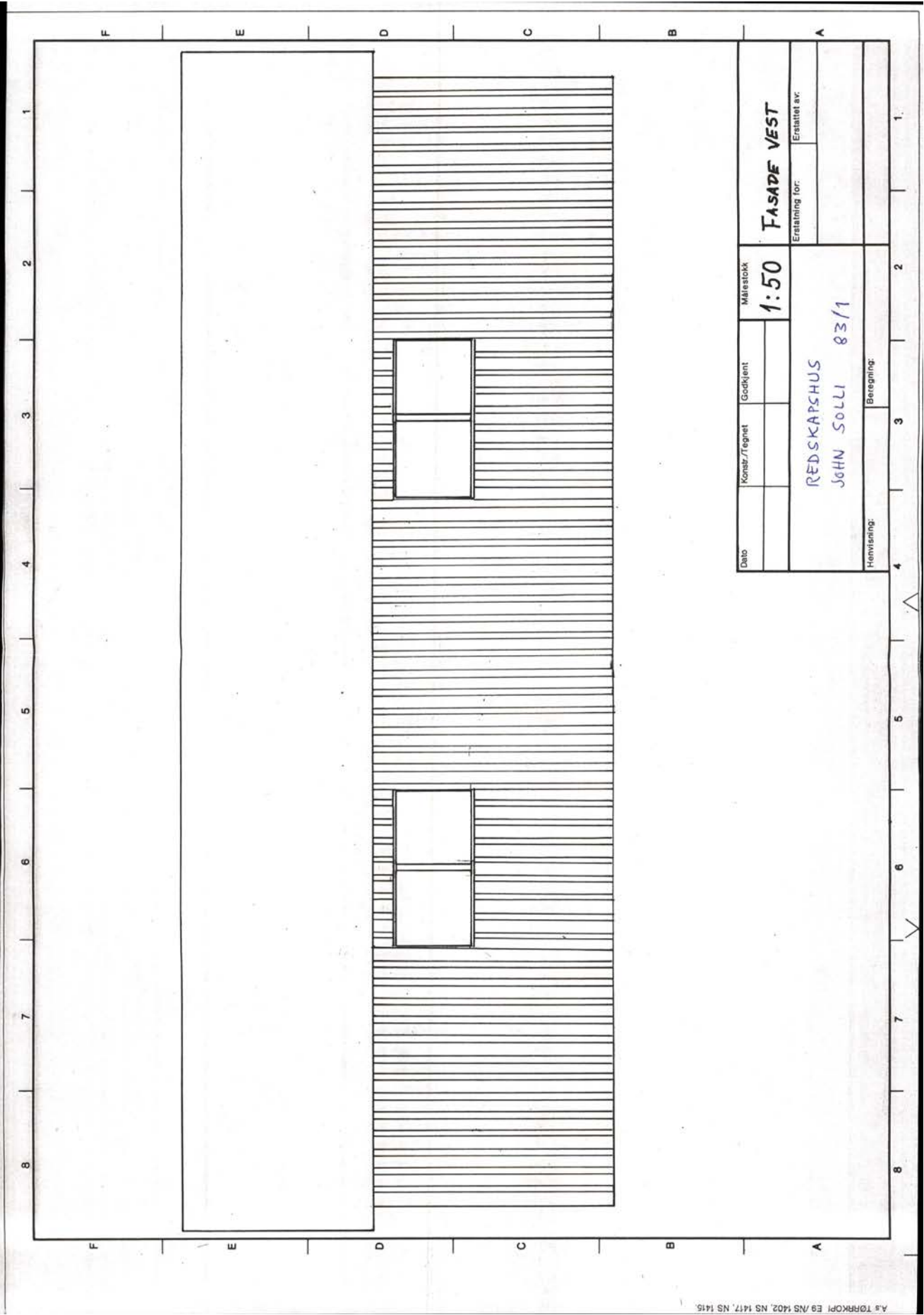
Matrikkel: Gnr 83: Bnr 1
Kommune: 5022 RENNEBU KOMMUNE
Adresse: Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU

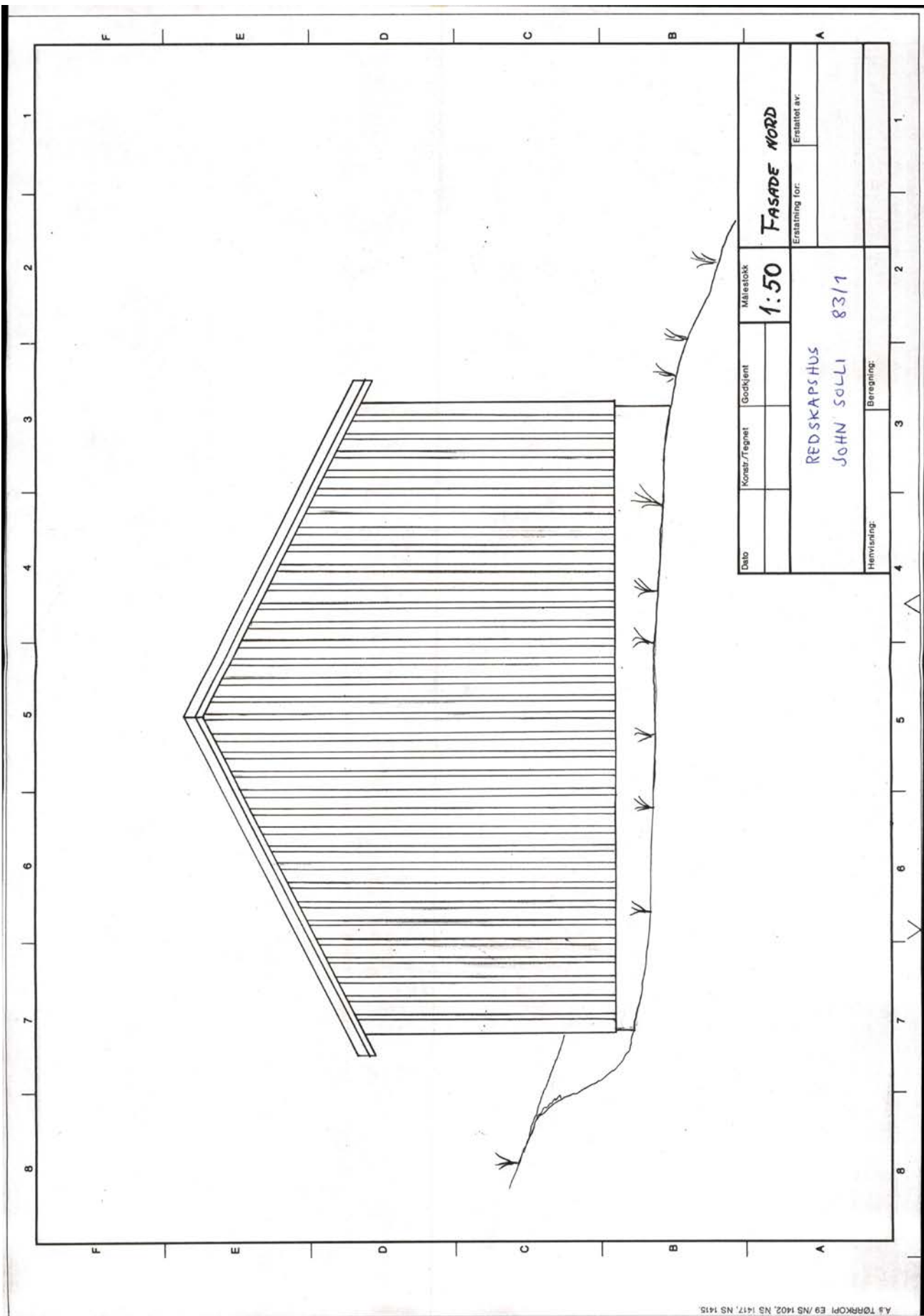
Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338

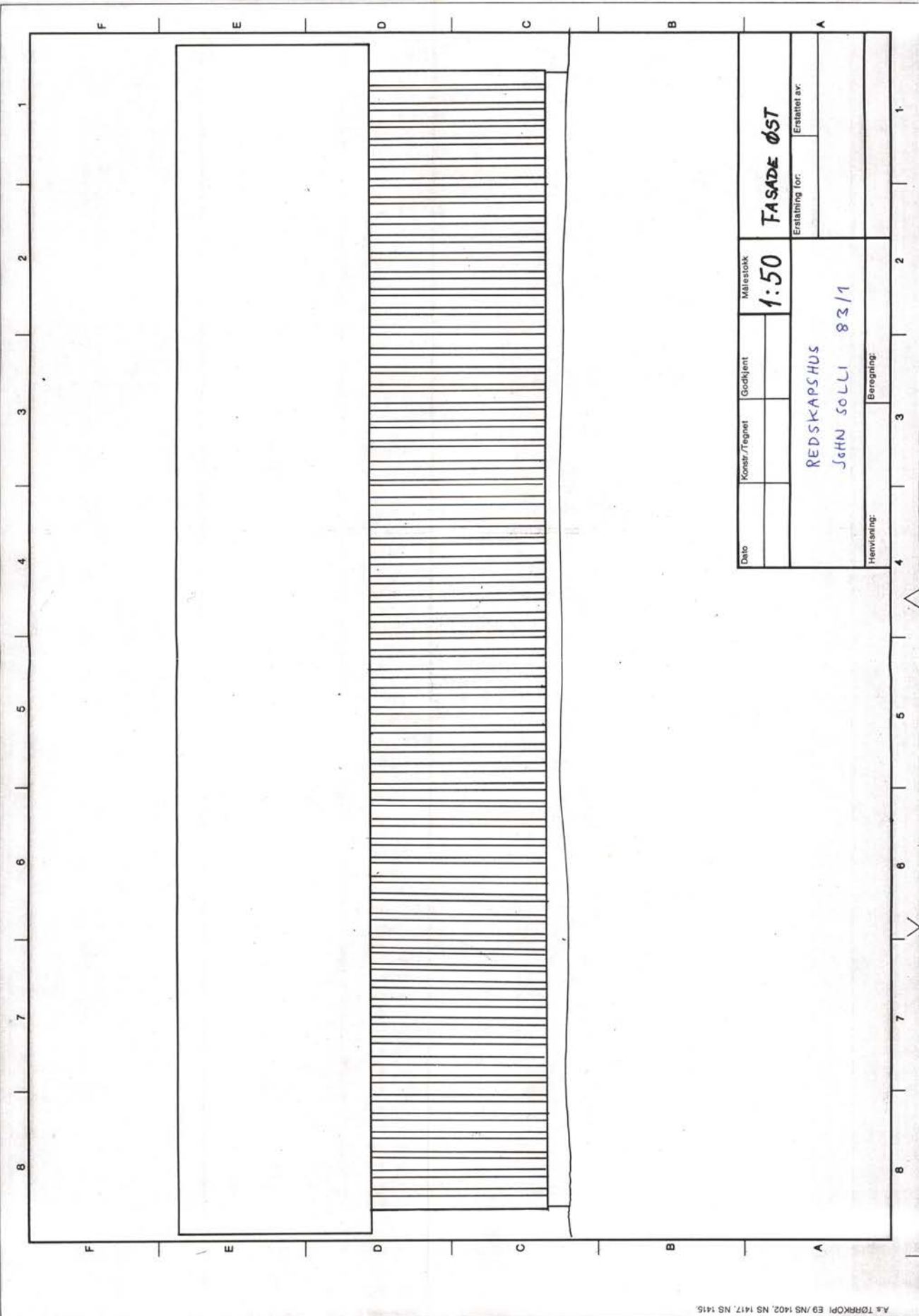


Sammendrag verdiberegning

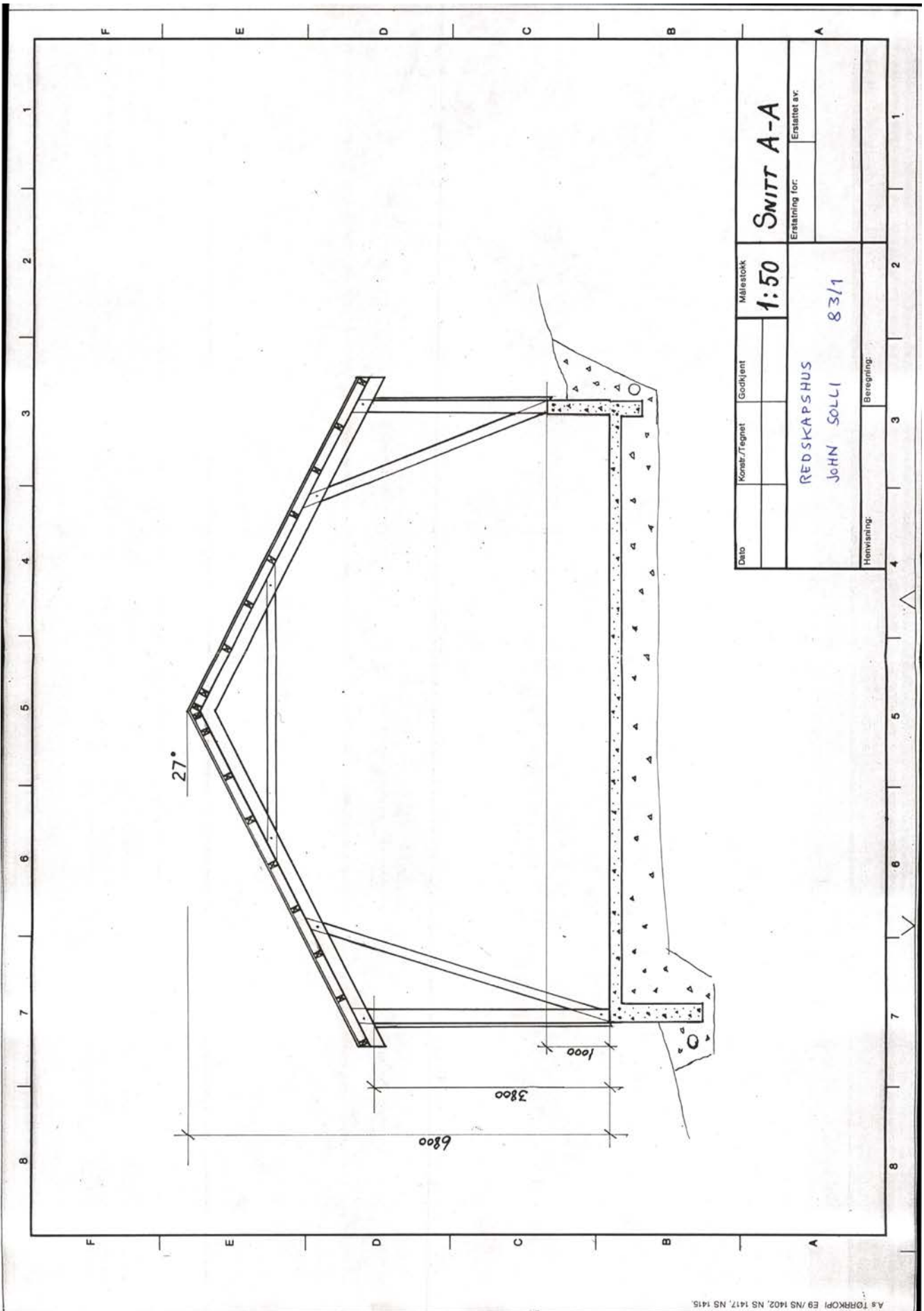
Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 100 000
	Driftsbygning	Kr.	1 650 000
	Redskapshus	Kr.	350 000
	Stabbur	Kr.	45 000
	Gammellåven		
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	330 000
	Skog	Kr.	130 000
	Jakt og fiske	Kr.	14 000
Samlet verdi:		Kr.	4 619 000

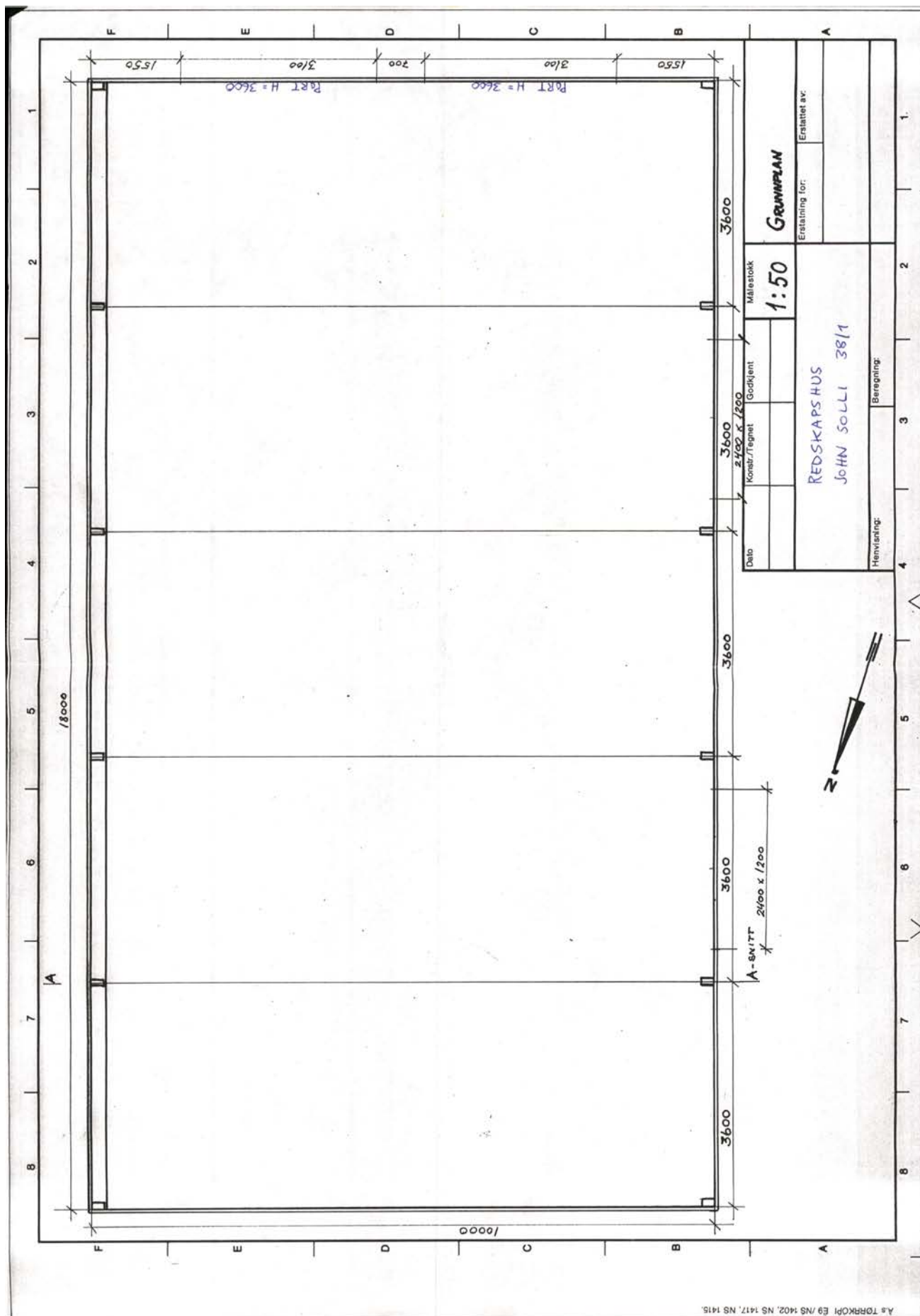


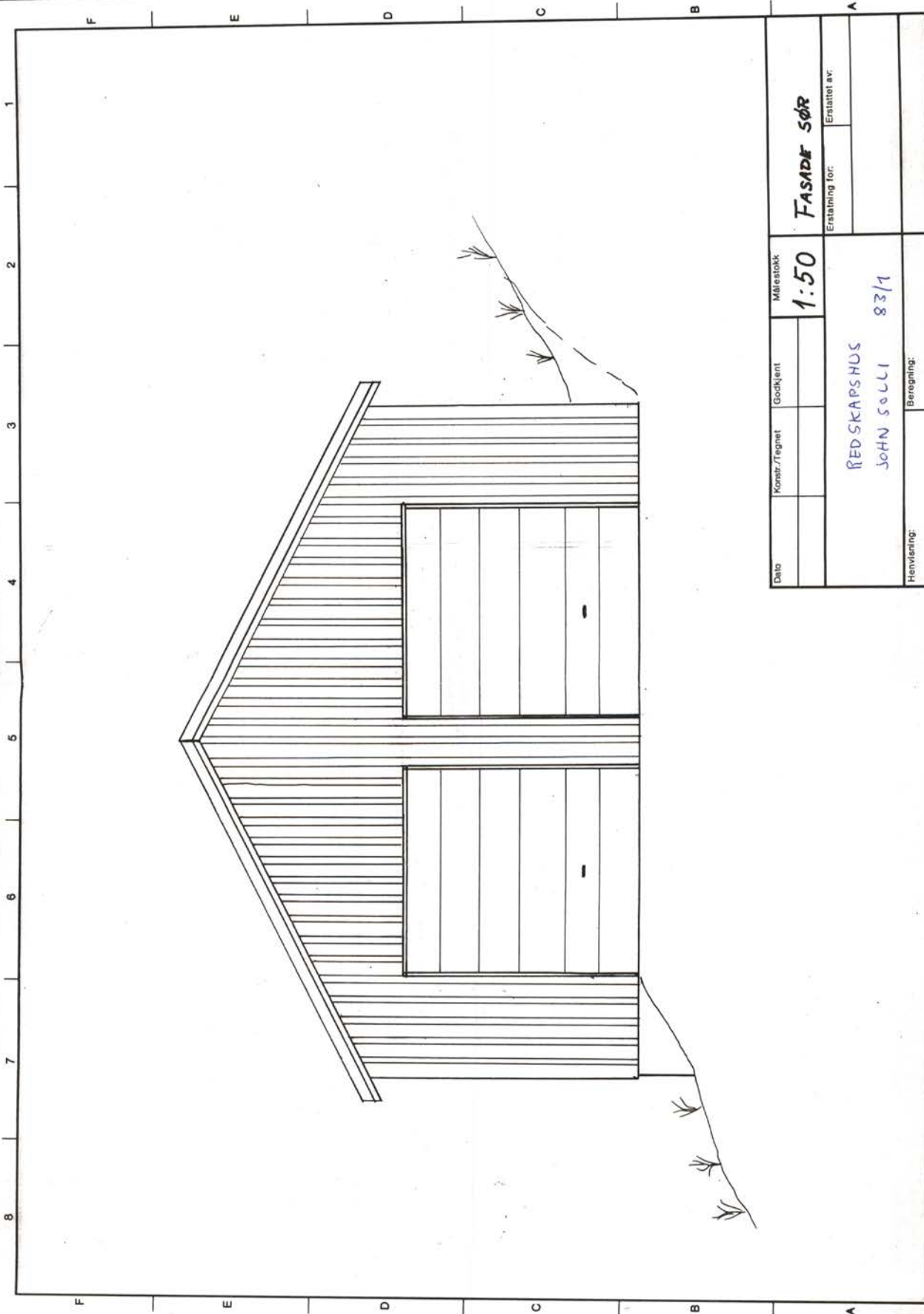




Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE ØST	
			1:50	Ertattent for:	
REDSKAPSHUS JøHN SOLLI 83/1			Ertattent av:		
Henviøning:			Beregning:		







Date		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE SØR	
				1:50	Ersattning for:	
		RED SKAPSHUS JOHN SOLL 83/1			Ersattning av:	
Henvisning:		Beregning:				



09480 14072625 (1403164-1)
BOK - Teknisk rådgivning

eksisterende
turang

Nytt turang

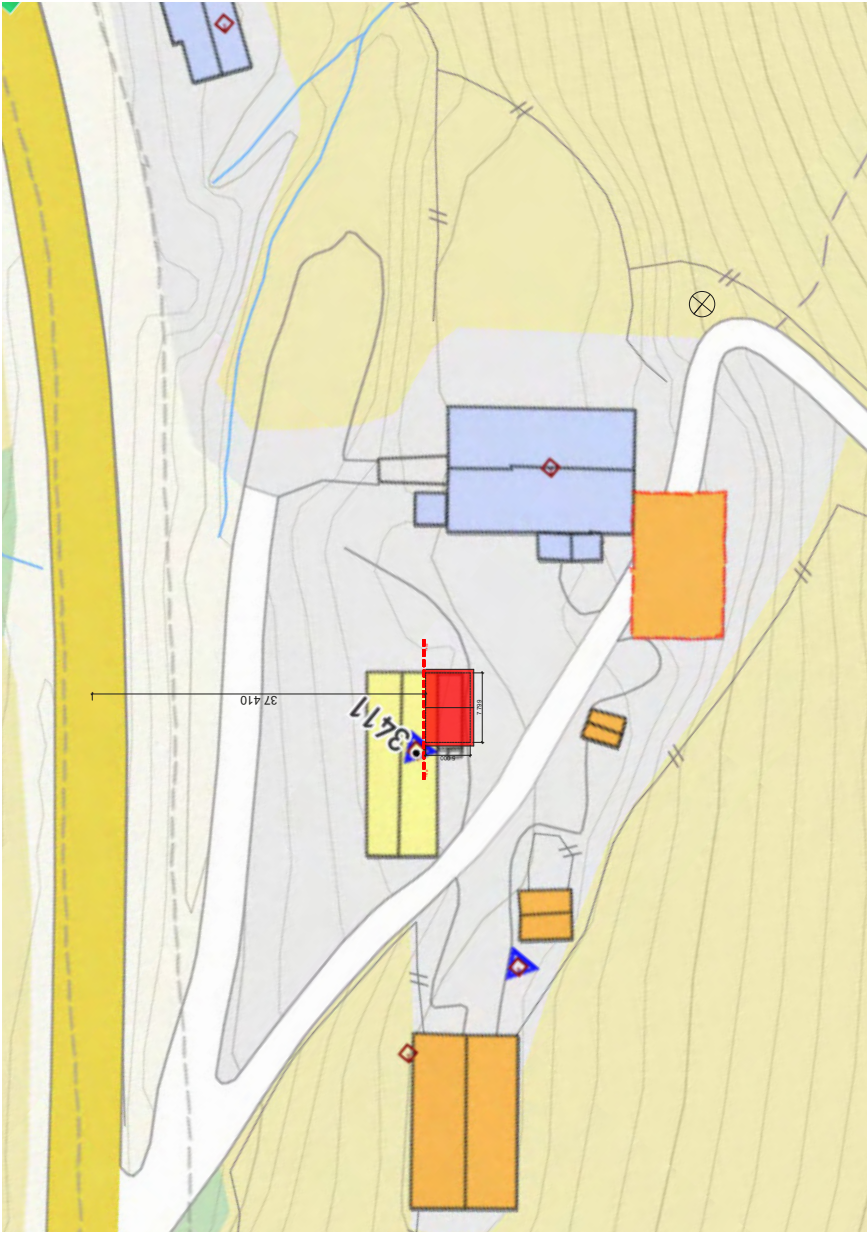
eksisterende driftsbygning

Nytt
tilbygg

Bedstehus

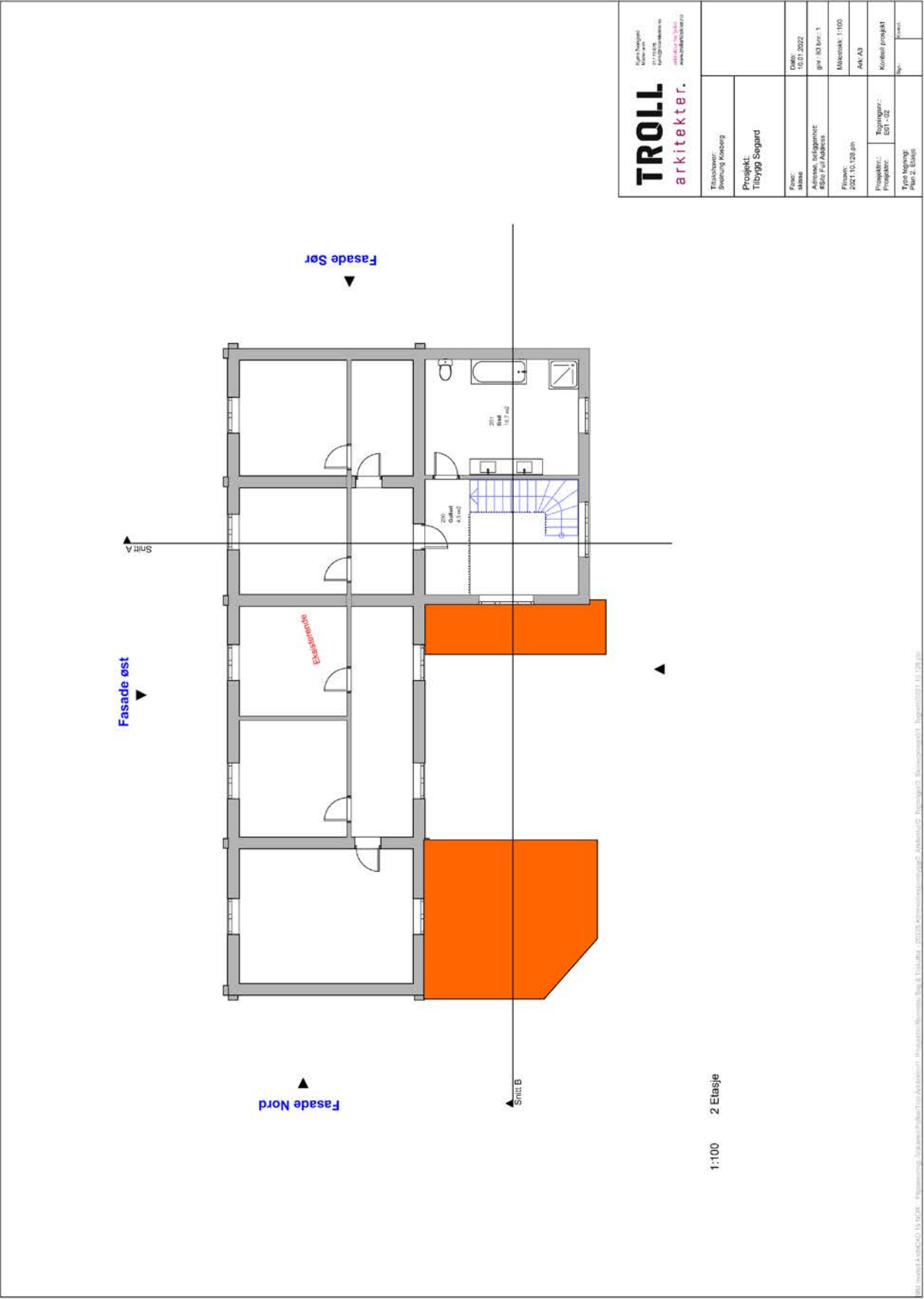
Skole

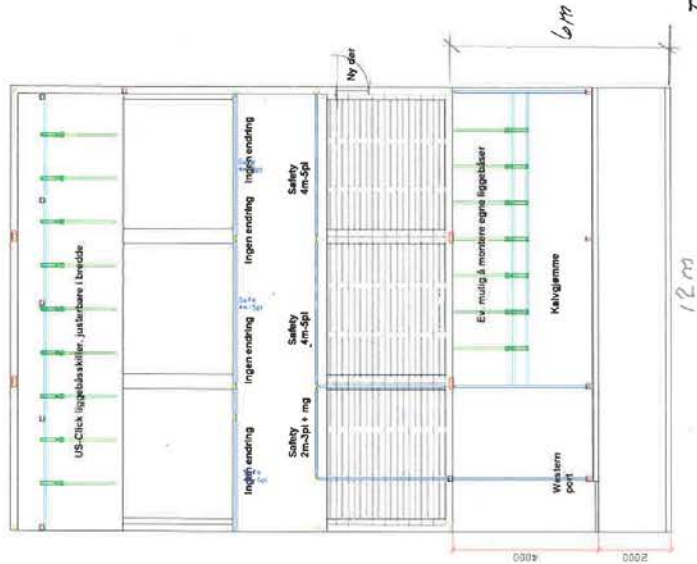
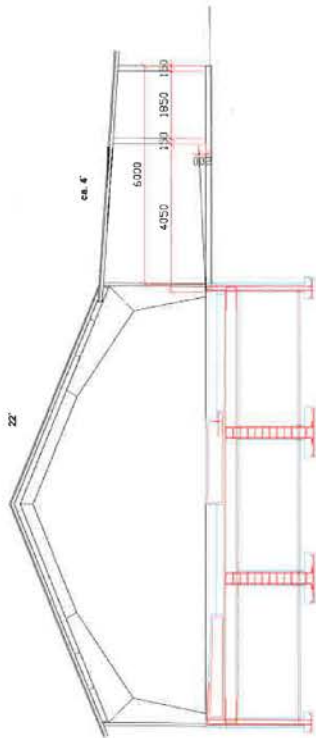
ØSTFRED KOMMUNE 1/9-14
for teknisk rådgiver RA
Saksnummer MTL sak 285/14
Sak nr. 14/3164



1:500 Situasjonsplan

Arkitekt Knut Arne Troll troll@troll.no Troll arkitekter. Arkitekt Knut Arne Troll troll@troll.no Troll arkitekter.		Tilskuddsplan: Sveinung Korbeg	Prosjekt: Tilbygg Segard	Fase: skisse	Dato: 10.01.2022
		Adresse, beliggenhet: Adressen, beliggenhet	Fase: skisse	Dato: 10.01.2022	gr.: 83 bnr.: 1
		Planens: 2021.10.128, pin	Fase: skisse	Dato: 10.01.2022	gr.: 83 bnr.: 1
		Prosjekt: Prosjekt	Fase: skisse	Dato: 10.01.2022	gr.: 83 bnr.: 1
		Tilbygg Sveinung	Fase: skisse	Dato: 10.01.2022	gr.: 83 bnr.: 1



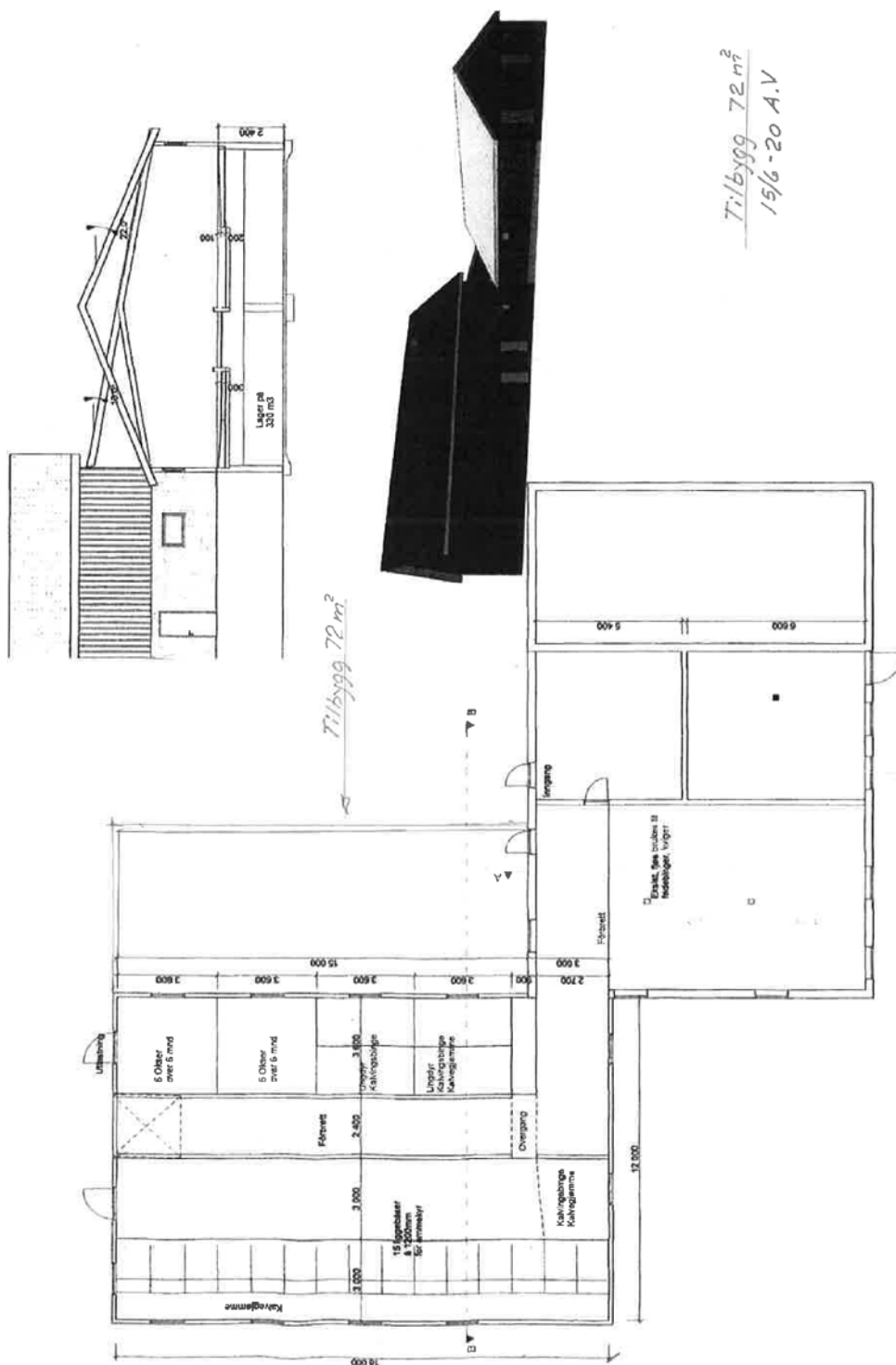


Tilbygg 72 m²
15/6-20 A.Y.

Denne tegning tilhører FJØSSYSTEMER A/S og er beskyttet av åndsverkløven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt. Misbruk kan medføre straffe og erstatningsansvar.

Alle må kontrolleres på byggeplassen.
Betongkonstruksjoner utføres i.f.l.g. spesielle tegninger fra godkjent betongkonsulent.
Fjøsssystemer Mjøt AS har ikke ansvar for byggeutførelse.

FJØSSYSTEMER Borden og systeme for bygg		Dato: 17.04.2020
Fjøssystemer Mjøt AS 7473 Trondheim Tlf: 72 88 41 90		Målestokk: 1:100
Kunde: Sveinung Fosberg		Emne:
Tegning: Ammelu		Tegningnummer:
Sjølper: Børnsten		
Modell: 90152335		
Tegner: Bård Tore Børnsten		
Mobil: 90152335		



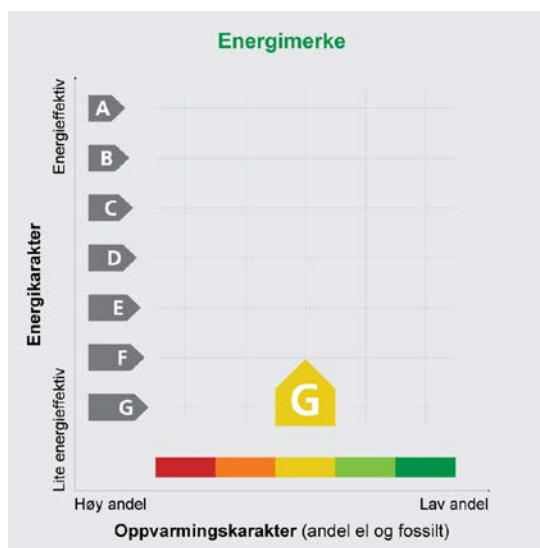
© Denne tegning er Norsk Landbruksrådgiving. Ser-Trøndelag sin eiendom og kan ikke brukes av andre uten avtale med Norsk Landbruksrådgiving. Ser-Trøndelag

Mr. Lov om opphavsrett av 12.05.61 § 2

[illegible]

Adresse	Trondheimsveien 3411
Postnr	7391
Sted	Rennebu
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-926793
Dato	11.09.2018

Innmeldt av Tor Gunnar Uv



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

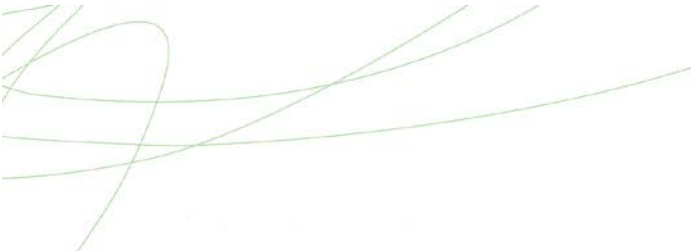
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

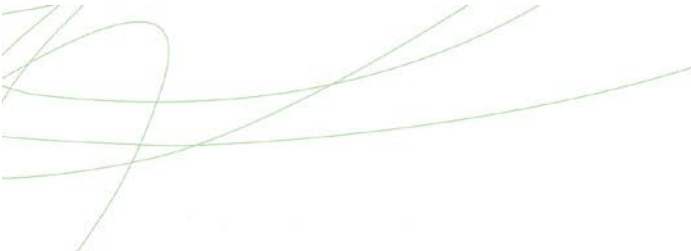


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	281
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trondheimsveien 3411

Postnr/Sted: 7391 Rennebu

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 11.09.2018 09:38:29

Energimerkenummer: A2018-926793

Ansvarlig for energiattesten: Astrid Helen Gunnesmo

Energimerking er utført av: Tor Gunnar Uv

Gnr: 83

Bnr: 1

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

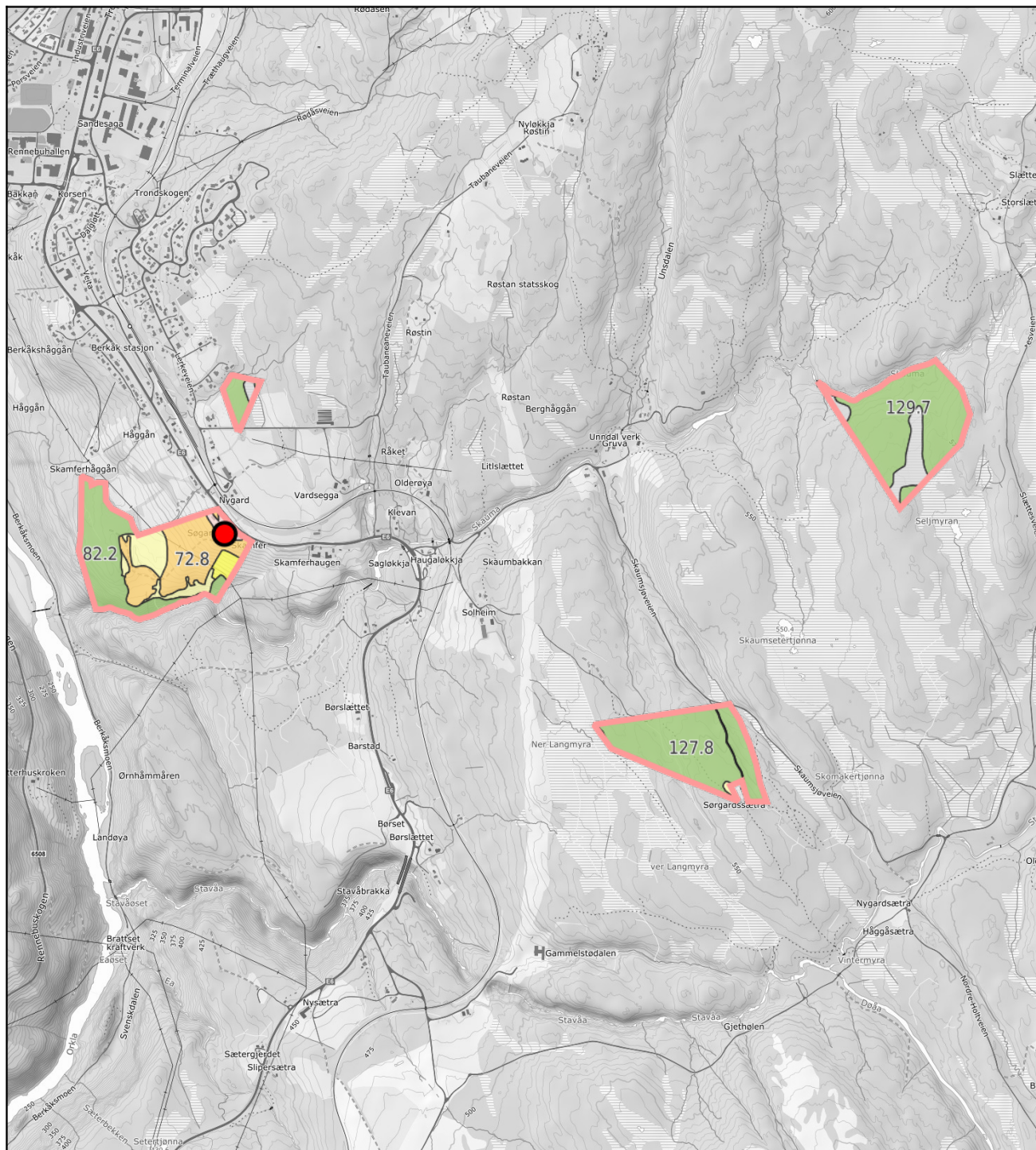
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

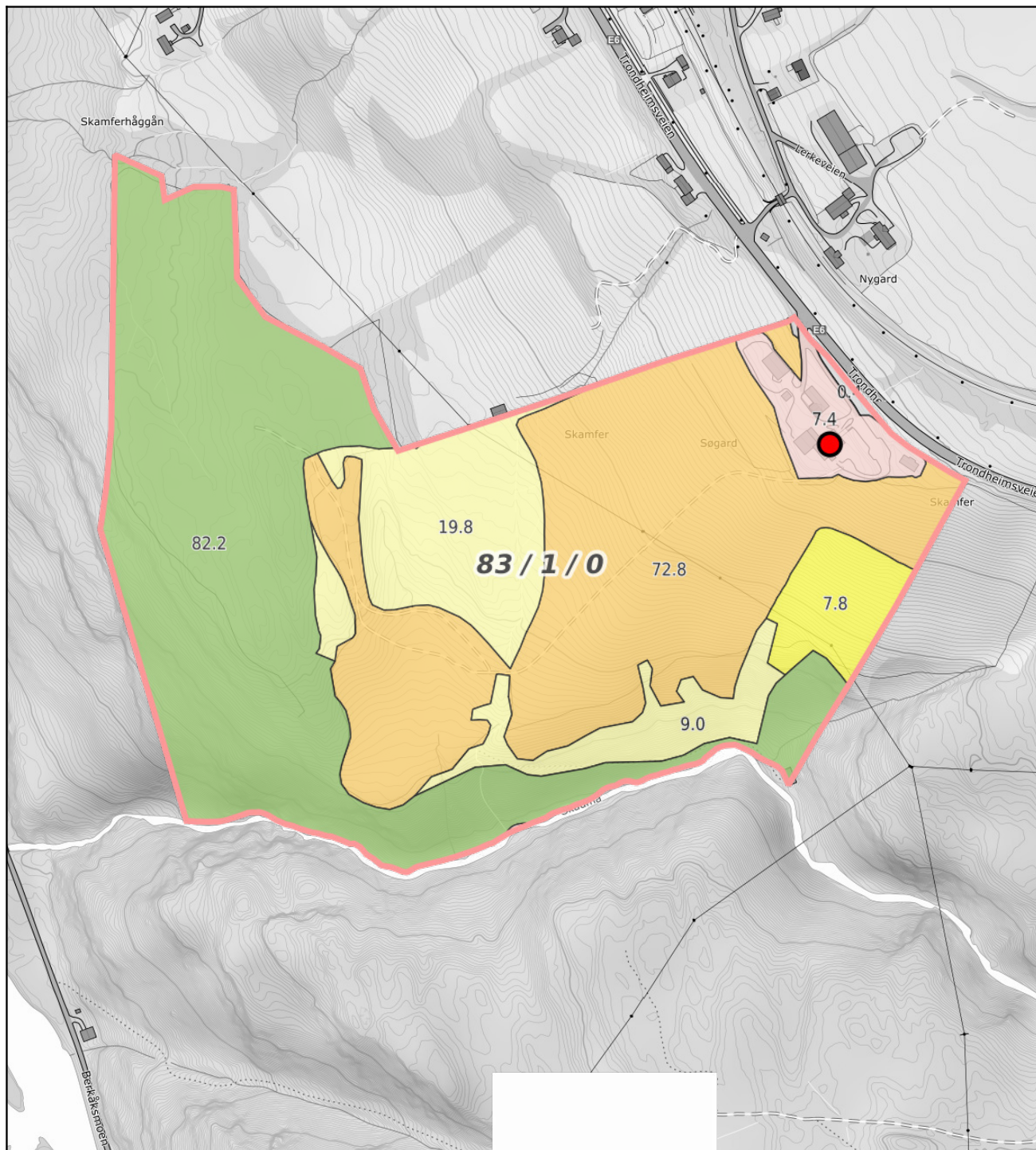
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



0200400600m Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 18.09.2025 20:03 Eiendomsdata verifisert: 18.09.2025 20:02	== Fulldyrka jord 72.8 == Overflatedyrka jord 7.8 == Innmarksbeite 32.0112.6 == Produktiv skog * 356.0356.0 == Annet markslag 31.1 == Bebyggd, samf., vann, bre 9.640.7 == Ikke kartlagt 0.00.0 == Sum 509.3509.3 * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 18.09.2025 20:05
 Eiendomsdata verifisert: 18.09.2025 20:02

GÅRDSKART 5022-83/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 83/1/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	72.8	
	Overflatedyrka jord	7.8	
	Innmarksbeite	32.0	112.6
	Produktiv skog *	356.0	356.0
	Annet markslag	31.1	
	Bebyggd, samf., vann, bre	9.6	40.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	509.3	509.3

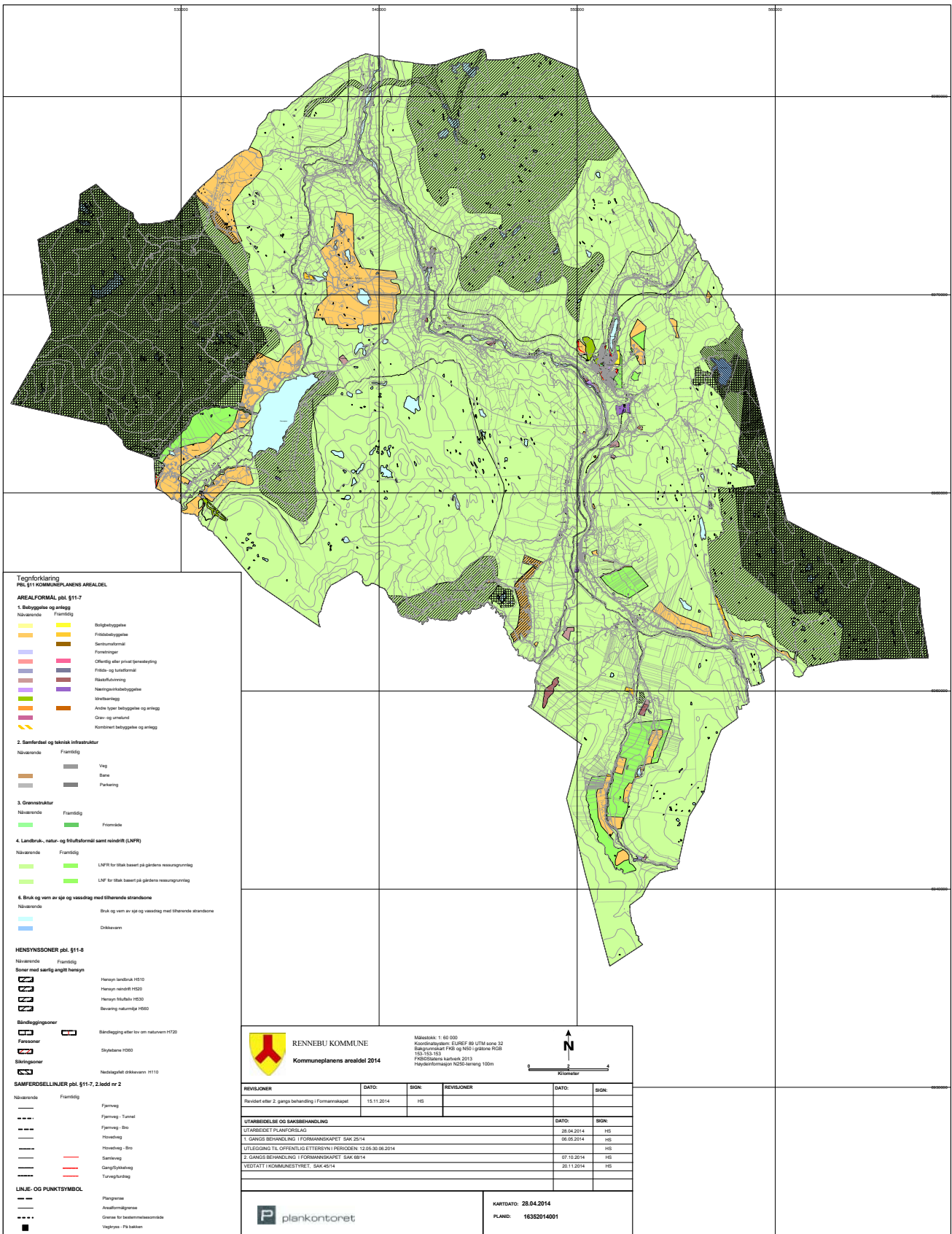
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





RENNEBU KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014

- Bestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i kommunestyret sak 45/14, den 20.11.2014
PlanId: 16352014001

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel 2014

Oppdragsgiver: Rennebu kommune

PlanId: 16352014001

Revisjon	02
Dato	1.12.2014
Utarbeidet av	Plankontoret v/Norunn Fossum og Hilde Storli (plankart)
Kontrollert av	Arbeidsgrupper

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	7.5.2014	Dokument utsendt til hørings og offentlig ettersyn fram til 30.6.2014
02	1.12.2014	Endring etter vedtak i kommunestyret sak 45/14, dato 20.11.2014

Forord

Planen er utarbeidet av to arbeidsgrupper. Følgende representanter har deltatt i arbeidet:

Arbeidsgruppe Berkåk: Ola T. Lånke (leder for gruppa og representerer KrF)
May-Britt Bjerkås (Ap)
Bjørn Inge Haugset (H/V)
Øyvind Kjeka (Sp)
Lill Hemmingsen Bøe (rådmannens representant)

Arbeidsgruppe Rennebu: Arnhild Gorsetbakk (leder for gruppa og representerer Sp)
Dagrunn Brattset (A)
Bjørn Inge Haugset (H/V)
Per Arild Torsen (Krf)
Kjetil Værnes (rådmannens representant)

Plankontoret v/Hilde Storli og Norunn E. Fossum har vært sekretærer for arbeidet og utarbeidet kart og tekstdokumenter.

INNHold

1	BESTEMMELSER	4
1.1	GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)	4
1.1.1	Forhold til eksisterende planer	4
1.2	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)	4
1.2.1	Krav om regulering	4
1.2.2	Byggeområde – Boligbebyggelse	5
1.2.3	Byggeområde – Fritidsbebyggelse	5
1.2.4	Byggeområde – Forretning	5
1.2.5	Byggeområde – Offentlig eller privat tjenesteyting	5
1.2.6	Byggeområde – Fritids- og turistformål	5
1.2.7	Byggeområde – Råstoffutvinning	6
1.2.8	Byggeområde – Næringsbebyggelse	6
1.3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)	6
1.4	OMRÅDER FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT - LNF(R) (PBL § 11-11)	6
1.4.1	LNF- områder	6
1.5	OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11)	6
1.5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag	6
1.5.2	Drikkevann	6
1.6	HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDER (PBL § 11-8 a)	6
2	RETNINGSLINJER	7
2.1	GENERELT	7
2.2	BOLIGBEBYGGELSE	8
2.3	FRITIDSBEBYGGELSENS PLASSERING, UTFORMING, MATERIALBRUK OG FARGER MV	8
2.4	HENSYN TIL KULTURMILJØ OG BEITEINTERESSER I UTMARK	8
2.5	HENSYNSSONER	8
2.6	DISPENSASJON	9
2.6.1	Gardsturisme	9
2.6.2	Boligbebyggelse	9
2.6.3	Fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner	9
2.6.4	Fritidseiendommer i LNF	9
2.6.5	Små kraftverk	9

1 BESTEMMELSER

Plan og bygningsloven (Pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71) er lagt til grunn for utarbeidelsen av arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

1.1 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1.1 Forhold til eksisterende planer

Sluttvedtak av kommuneplanens arealdel opphever arealdelen som ble vedtatt den 17.6.2010.

Kommunedelplan E6 vedtatt 19.9.2013: Bestemmelsene og retningslinjene for formålet samferdselsanlegg skal gå foran ved motstrid. Forøvrig gjelder arealbruken som vist i kommuneplanens arealdel vedtatt 20.14.2014.

Kommunedelplan Rv3 vedtatt 19.6.2014: Bestemmelsene og retningslinjene for formålet samferdselsanlegg skal gå foran ved motstrid. Forøvrig gjelder arealbruken som vist i kommuneplanens arealdel vedtatt 20.11.2014.

Gjeldende reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen. For Berkåk sentrum er det lagt på et bestemmelsesområde (#1) som avgrenser et område hvor kommuneplanen skal gjelde framfor reguleringsplanene.

I byggeområdene og i områdene avsatt til anlegg råstoffutvinning gjelder bestemmelsene i Jordlovens §§ 9 og 12 inntil reguleringsplan vedtas og eventuelt opphever jordlovens bestemmelser, jmfør Jordlovens § 2.

Disposisjonsplaner vedtatt før 1986, som ikke er i tråd med arealdelen har ikke gyldighet.

1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Med BYA menes her bebygd areal for alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt parkeringsareal.

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter pbl § 5-2 og tomtearealet.

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusiv orienterings- og bevegelseshemmede.

For nye utbyggingsområder, vesentlig fortetting eller endret bruk av områder ved jernbanen, kreves det gjerding. Gjerdet skal være 1,8 m høyt og plasseres og utformes etter avtale med jernbaneverket.

Byggegrense mot jernbanen skal være 30 meter jf. Jernbanelovens § 10.

1.2.1 Krav om regulering

Det stilles krav om regulering av alle områder med bebyggelse og anleggsformål, inkl deres underkategorier, før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak, jf Plan- og bygningsloven §§ 1-6. For områder med gjeldende reguleringsplaner, stilles det ikke krav om ny regulering. Ved mindre utvidelser av fritidsbolig gjelder retningslinjene i dette dokumentet for plassering, utforming, materialbruk, farger mv.

Reguleringsplanen skal inneholde plan for infrastruktur (vei, vann og avløp).
Planen skal vise løsninger for myke trafikanter fram til tilfredsstillende, eksisterende infrastruktur.

Ved planlegging av bebyggelse følsom for støy, eller i områder hvor det er grunn til å tro at arealet er støyutsatt, skal det gjøres en støyvurdering i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan.

1.2.2 Byggeområde – Boligbebyggelse

Reguleringsplan for nytt boligområde på Stamnan, område B8, skal inneholde en rasvurdering for å sikre at tomtene ikke kommer i et område med rasfare.

Reguleringsplan for nytt boligområde på Stamnan, område B8, skal innbefatte ventelomme for trygg av- og påstigning fra buss langs fv. 700.

Utbygging av byggeområde B3 stiller krav om opparbeidelse av planfri kryssing, for myke trafikanter, av jernbanen nord for eksisterende undergang.

Tiltak på eksisterende boligbebyggelse kan tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med nåværende og framtidige drikkevannskilder og viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.

1.2.3 Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan skal vise kjøreveg fra eksisterende vei og fram til alle nye tomter innenfor planområdet.

Kjørevegen skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht normaler for landbruksveier.

For hytter planlagt med innlagt vann skal det planlegges vei med snuplass for renovasjonsbil fram til renovasjonsanlegg.

I nye reguleringsplaner tillates inntil 250 m² BYA. Tomter tillates inntil 2 daa.

Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet og 3 sekundærbygg.

Det skal vises minimum 2 biloppstillingsplasser pr hyttetomt (sommer og vinter).

Gjerder er søknadspliktige anlegg og søknad behandles etter gjeldende retningslinjer.

Ved utvidelse av eksisterende hyttefelt ved Øiaseterdalen (BFR3) skal området utredes for naturmangfold. Området skal ha en maks begrensnig på 4 hytter.

1.2.4 Byggeområde – Forretning

Bebyggd areal skal minimum være 70 % av tomtearealet (% BYA).

1.2.5 Byggeområde – Offentlig eller privat tjenesteyting

Bebyggd areal skal ikke overstige 80 % av tomtearealet (% BYA).

1.2.6 Byggeområde – Fritids- og turistformål

Bebyggd areal skal ikke overstige 90 % av tomtearealet (% BYA).

1.2.7 Byggeområde – Råstoffutvinning

Reguleringsplanen skal vise avgrensinger av arealet for masseuttak, og det kan stilles krav om soneinndeling av området for å angi uttaksrekkefølge. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

Reguleringsplanen skal omhandle en plan for istandsetting.

1.2.8 Byggeområde – Næringsbebyggelse

Bebygd areal skal ikke overstige 90 % av tomtearealet (% BYA).

Næringsarealet N3 Børslettet er avsatt til næringsområde, men kan ikke bygges ut før reguleringsplanen for ny E6 er vedtatt.

1.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)

Det stilles krav om reguleringsplan i alle områder vist til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1.4 OMRÅDER FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT - LNF(R) (PBL § 11-11)

1.4.1 LNF- områder

Innenfor LNF- områdene tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Etter avtale mellom grunneier og reineier tillates nødvendig tiltak for reindrift i LNF- området vest for Orkla.

Tiltak innenfor hensynssone Leverdalen og Gisdalen skal lokaliseres slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes.

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for friluftsliv, som f.eks stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser.

1.5 OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11)

1.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kantsoner mot vannforekomster skal unntas for inngrep og utbygging ved at det avsettes en kantsone på 50 meter.

1.5.2 Drikkevann

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

1.6 HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDER (PBL § 11-8 a)

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

2 RETNINGSLINJER

2.1 GENERELT

1. Ved oppstart av reguleringsarbeid skal det avholdes oppstartsmøte mellom utbygger og kommune. Kommunen skal gi råd om hvordan planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet. Det er utbyggers ansvar å bestille oppstartsmøte. Kommunen lager referat.
2. Areal med viktige funksjoner og kvaliteter bør unntas for inngrep og utbygging og eventuelt reguleres til aktuelle arealbruksformål:
 - Arealer som berører nedslagsfelt til drikkevannskilder bør være inngrepsfrie.
 - Åsrygger og høydedrag skal ikke bebygges på en slik måte at bygningen får siluettvirkning.
 - Kantsonens bredde langs vassdrag skal vurderes i hvert enkelt tilfelle og begrunnes i reguleringsbeskrivelsen
 - Kantsonen mot snaufjell skal være minimum 100 meter
 - Bredden på ferdselskorridorer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle og begrunnes i reguleringsbeskrivelsen
 - Areal spesielt egnet til lek eller til andre felles bruksformål bør ikke bygges ned.
3. Ved regulering må byggegrensen til små vassdrag vurderes opp mot andre hensyn.
4. Pålagt gjerdeplikt for beitedyr skal opprettholdes.
5. I alle byggeområder skal det ved regulering eller utbygging foreligge en vurdering av beitebruken i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.
6. I alle byggeområder skal det ved regulering eller utbygging foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.
7. For tiltak uten krav om reguleringsplan kan det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Vurderingen skal belyse konsekvenser for nærliggende infrastruktur og vassdrag.
8. All bebyggelse må sikres god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og i samspill med omgivelsene. Dette må gjenspeiles i lokalisering, størrelse og form, slik at viktige kvaliteter og karaktertrekk i området ivaretas.
9. Byggeskikkveilederne for Rennebu kommune skal legges til grunn for framtidig planlegging og utbygging.
10. Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av grunneierforhold. Ved utbygging kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.
11. Byggegrense mot veg skal vurderes i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse.

2.2 BOLIGBEBYGGELSE

Barn og unges interesser skal ivaretas i planleggingen og trafiksikkerheten skal vurderes spesielt.

2.3 FRITIDSBEBYGGELSENS PLASSERING, UTFORMING, MATERIALBRUK OG FARGER MV

1. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
2. Utsiktspunkter av særlig interesse for allmennheten og utsatte punkter og partier som har særlig betydning for landskapskarakteren, skal ikke bebygges.
3. Ferdselstier og løyper må ikke berøres i vesentlig grad. Ved regulering skal det foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene for området sett i helhet. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen og vise hvordan hensynet til friluftslivet for byggeområdet, nærliggende byggeområder og generelt friluftsliv er ivarettatt.
4. Bebyggelsen bør samles i et tun med en enkel og god utforming.
5. Hovedhus og sekundærbygg skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Sekundærbygg skal ses i sammenheng med hovedhuset.
6. Alle hulrom mellom bygning og vegetasjonsnivå skal tettes.
7. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørk jordfarge, brun eller grå beis). Dør- og vindusomramminger kan gis avvikende farge.
8. Takteking skal utføres med materialer som har en mørk og matt virkning.
9. Bruk av eksisterende infrastruktur skal tilstrebes. Veitraseer bør gi minst mulig inngrep i terrenget.
10. Ved fortetting av eksisterende felt skal tiltakets ytre mål, takform og mønehøyde ta hensyn til eksisterende bebyggelse.

2.4 HENSYN TIL KULTURMILJØ OG BEITEINTERESSER I UTMARK

Gjerder som er i hht kommunens retningslinje om gjerding eller i hht bestemmelser/retningslinjer i reguleringsplaner, er unntatt søknadsplikt.

2.5 HENSYNSSONER

Hensynssonene viser viktige interesser som må vies spesiell oppmerksomhet og hensyntas ved detaljregulering og saksbehandling.

Trollheimen og Ilfjell: Primær for Reindrift. Innenfor primærområdene skal reindriftsinteressene prioriteres.

Leverdalen: Sone med særlig hensyn landbruk og kulturmiljø. Tiltak skal vurderes opp mot landbruks- og kulturmiljøinteressene i området.

Gisnadalen: Sone med særlig hensyn til landbruk og beitebruk. Tiltak skal vurderes opp mot landbruks- og beitebruksinteressene i området.

Gisnåsen: Sone med hensynssone beitebruk. Hensynssonen ligger over byggeområder for fritidsbebyggelse. For å ivareta beiteinteressene skal det i reguleringsplanene settes av 50 meter brede korridorer fra innmarksområdene og ut til utmarksområder. Dette gjøres ved at hver eiendomsteig må avsette de ytterste 25 meterne fra eiendomsgrensen til LNF- formål.

2.6 DISPENSASJON

2.6.1 Gardsturisme

For utvikling av gardsturisme kan dispensasjon gis for bygging. Utbyggingen bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.

2.6.2 Boligbebyggelse

Det kan gis dispensasjon for boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og atkomstløsning. Det kan reguleres inn boligtomter på opptil 10 dekar.

2.6.3 Fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner

I hensynssonene for Reindrift (primærområde), Landbruk – Kulturmiljø og naturmiljø skal det føres en restriktiv dispensasjonspraksis tilpasset de interessene som er påvist i de ulike sonene. Dispensasjoner bør begrenses til å omfatte arealer på opptil 1 dekar.

Oppgradering av vei, vann og avløpsanlegg i LNF - områdene skal fortrinnsvis skje gjennom detaljplaner for områder og eiendommer som arealmessig henger sammen.

2.6.4 Fritidseiendommer i LNF

Dispensasjon kan gis for mindre tilbygg/uthus/anneks i tilknytning til bebygde fritidseiendommer som ligger i LNF.

2.6.5 Små kraftverk

Det kan gis dispensasjon for bygging av småkraftverk innenfor LNF - områdene.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 3411 - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Berkåk stasjon Linje F6, R70	9 min 0.8 km
Skauma bru Linje 480	10 min 0.9 km
Trondheim Værnes	1 t 32 min

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 211 elever, 15 klasser	20 min 1.9 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	30 min 33.3 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	33 min 35.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Stasjonen Cafe & Spiseri ...	11 min
------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

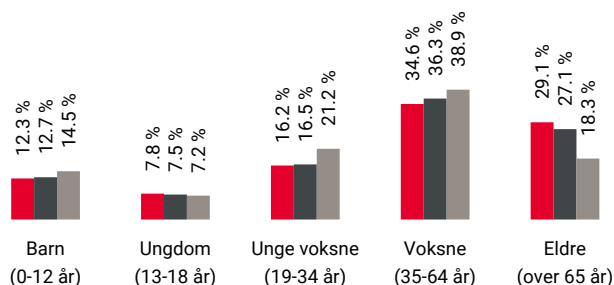
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vonheim barnehage (1-5 år) 84 barn	21 min 2 km
Voll barnehage (1-5 år) 22 barn	14 min 15.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Berkåk PostNord	18 min 1.7 km
Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	18 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

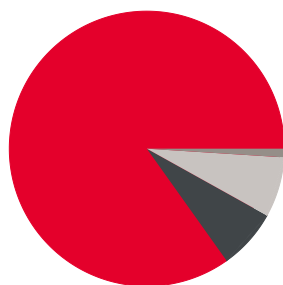
Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Sivertgjærde ballplass 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

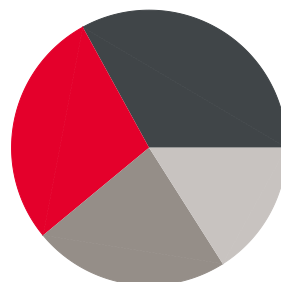
⚽ Rennebu hallen - rehab idrettshall 19 min 🚶
Aktivitetshall 1.7 km

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



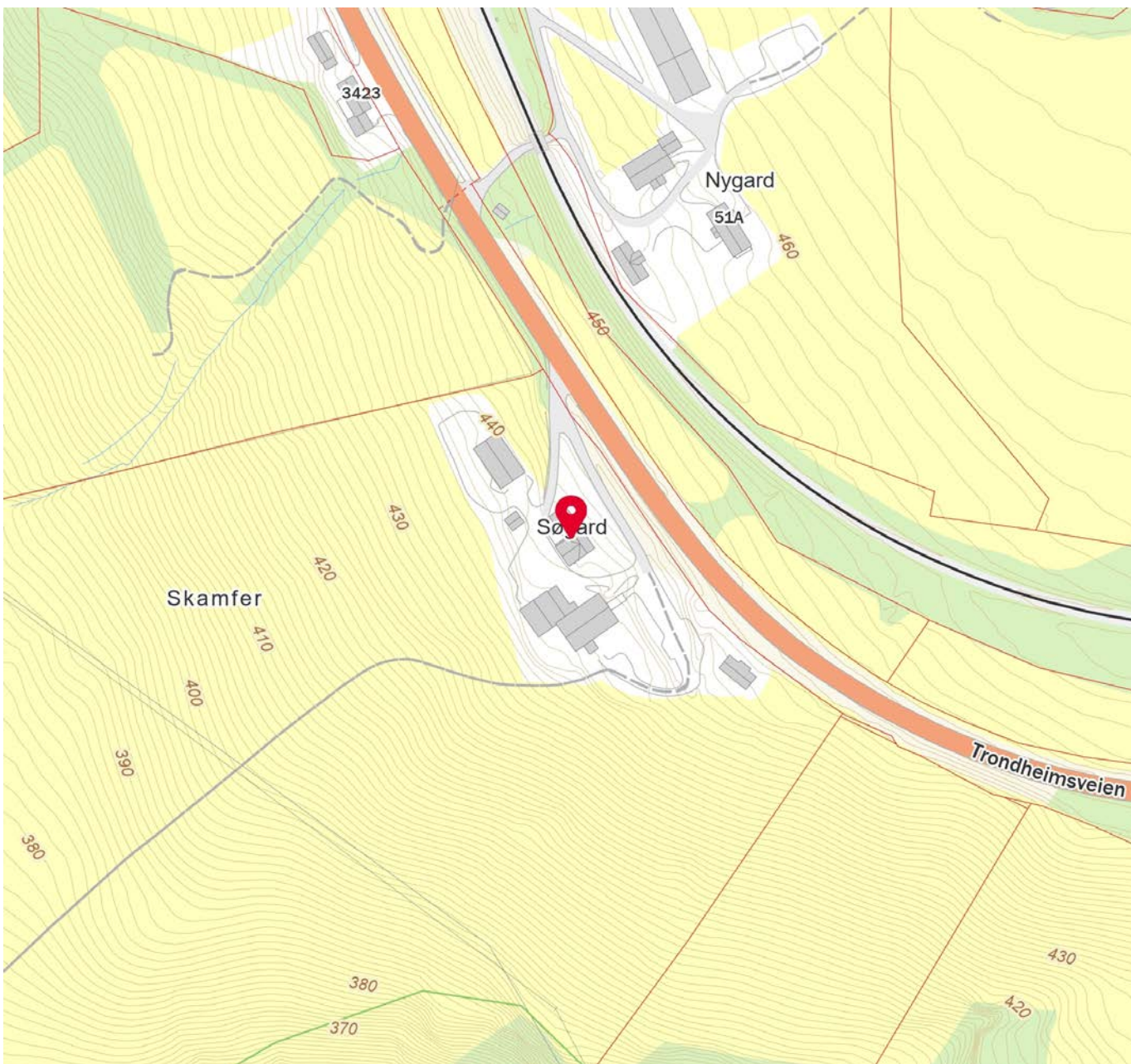
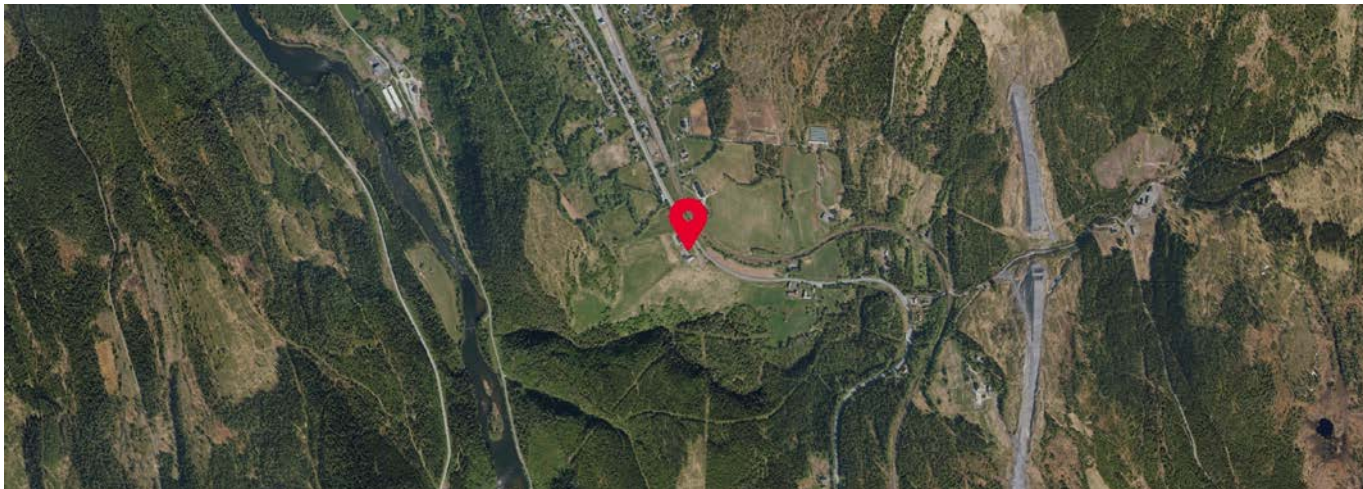
0%

47%

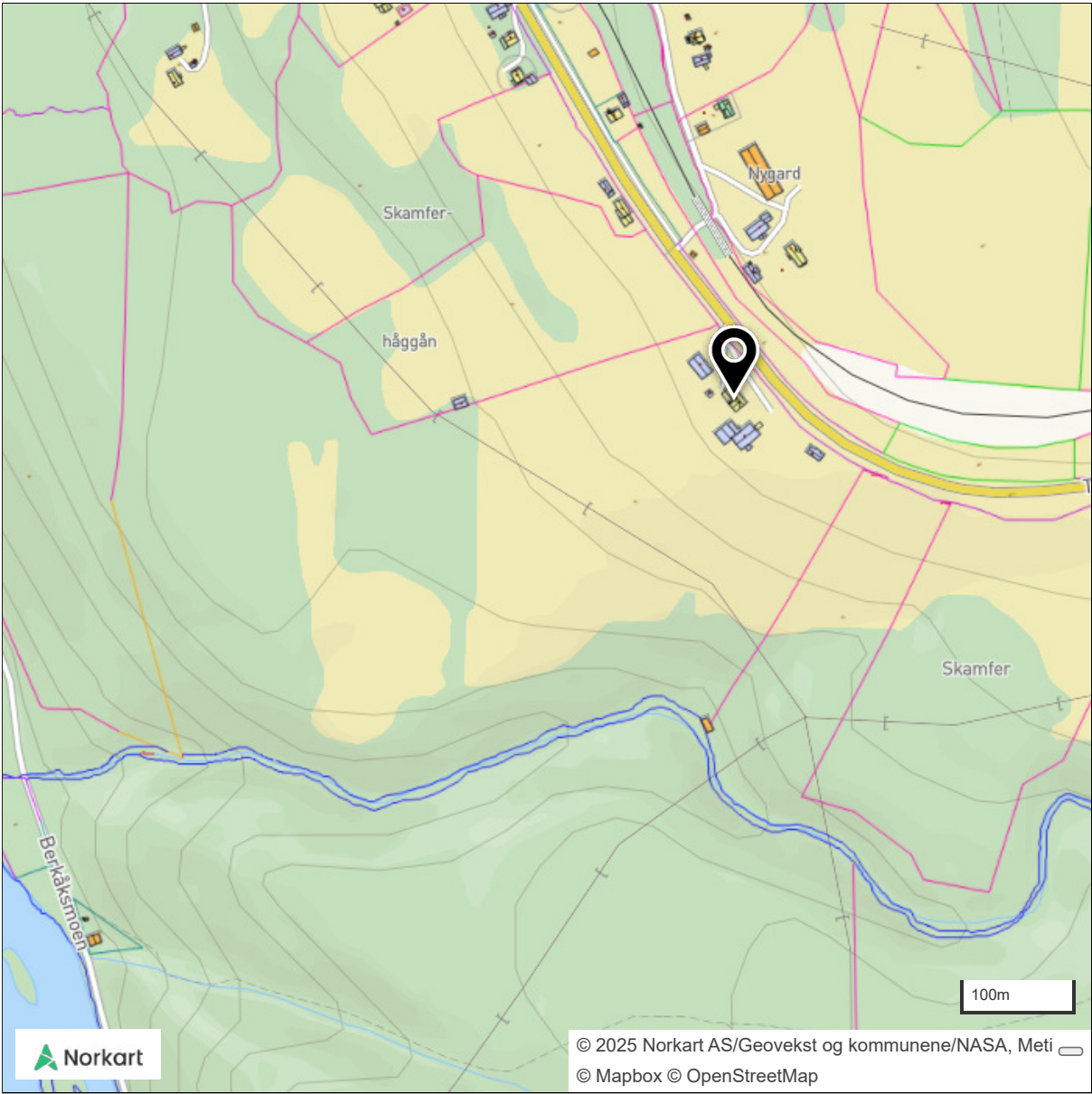
Berkåk nord
Rennebu kommune
Norge

Sivilstand

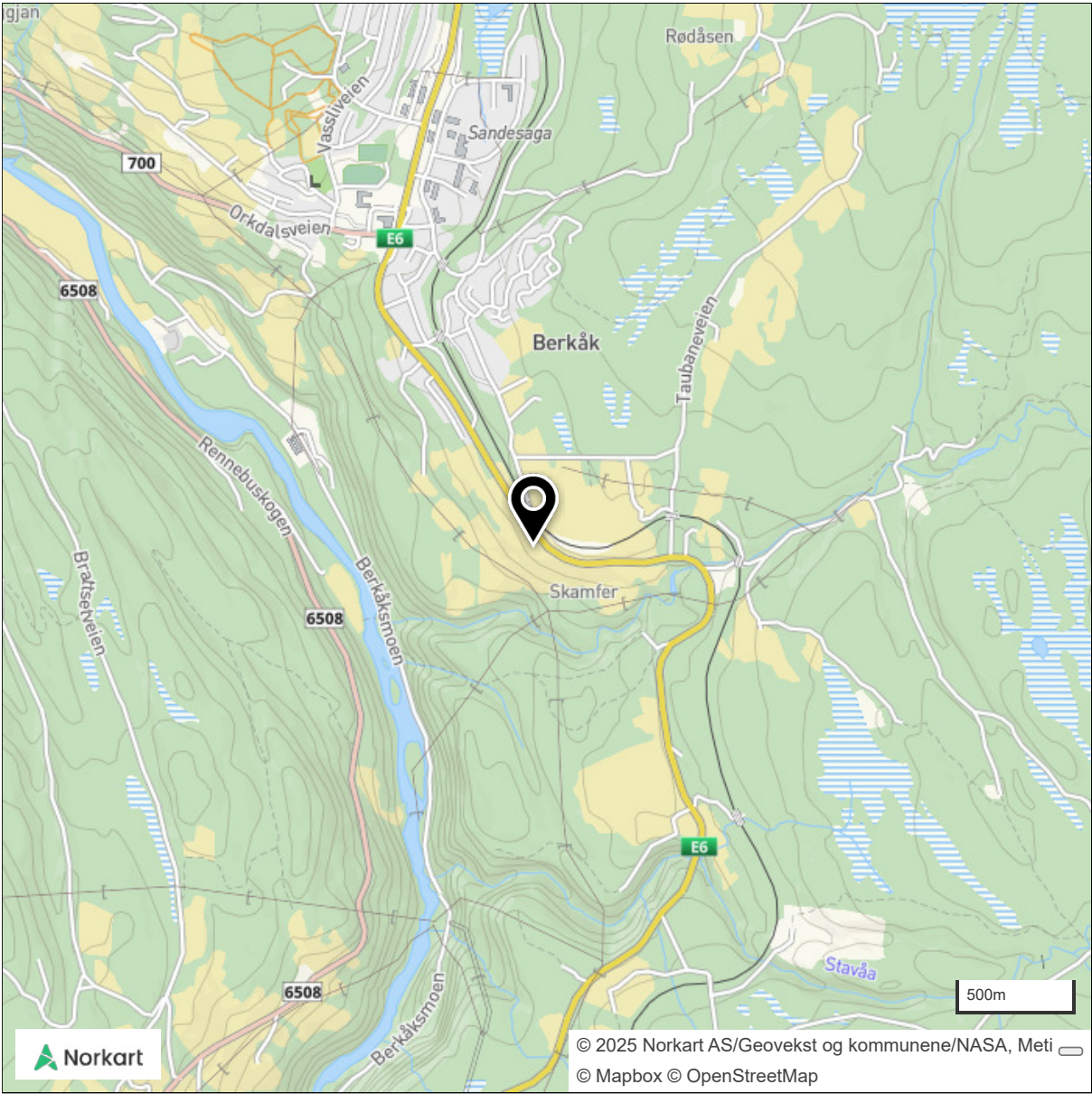
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Trondheimsveien 3411



Trondheimsveien 3411





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



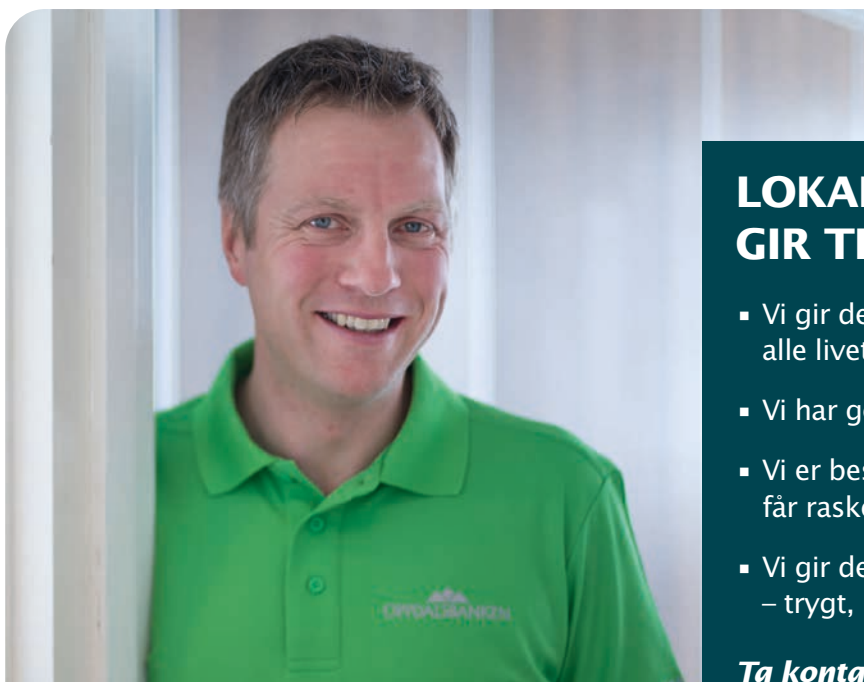
Rett skal være rett. For alle.

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.



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@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

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.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 3411
7391 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@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

aktiv.
Tar deg videre