



aktiv.

Seierdalsveien 297, 7398 RENNEBU

**Enebolig og garasje fra 2013
med idyllisk og landlig
beliggenhet i Seierdalen**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 850,-
Total ink omk.: Kr 2 358 850,-
Selger: Irene Viken Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 140/176 m²
Tomtstr.: 1496.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 239, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1703250058

Enebolig og garasje fra 2013 med idyllisk og landlig beliggenhet i Seierdalen

Denne eiendommen har en lun, landlig og idyllisk beliggenhet ovenfor gården Bakkenberg på sørsiden av og omtrent midtveis i Seierdalsveien som går fra E6 i øst til Riksvei 3 og grenda Innset i øst.

Her har du naturen med skogen og turområdene som nærmeste nabo, og om de mer urbane behov skulle melde seg, er det ca. 20 minutters kjøring både til Oppdal og kommunesenteret Berkåk samt ca. halvannen time til Trondheim.

Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje fra 2013.

Boligen inneholder Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom i 1. etasje samt stue, soverom og bad i loftetasje. Det er med enkle grep mulig å etablere flere soverom i loftetasjen. Videre har boligen overbygd inngangsparti, stor terrasse med hagestue.

Frittstående garasje nedenfor boligen.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	19
Selgers egenerklæringsskjema	39
Tilstandsrapport	43
Bygningstegninger	76
Utslippstillatelse/Ferdigattest avløpsanlegg	85
Ferdigattest enebolig	87
Ferdigattest tilbygg	89
Energiattest	91
Matrikkelrapport	97
Grunnkart	105
Kommuneplanens arealdel med bestemmelser	106
Tinglyst erklæring	116
Nabolagsprofil og kart	119
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 140 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 36 m²

BRA totalt: 176 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 71 m²

Areal fordelt på bygning/etasje

Enebolig

1. etasje BRA-i: 92 m² - Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom

2. etasje BRA-i: 48 m² - Loftstue, soverom og bad

1. etasje TBA: 71 m² - Hagestue og terrasser

Garasje

1. etasje BRA-e: 36 m² - Garasje

Ikke målbare arealer

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

Boligens GUA er 151 m² inklusive 11 m² ikke måleverdig areal (ALH) i loftetasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA: Terrasser inkluder sommerhus.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger som er benyttet som kontroll er datert 12.06.2012. Det er ikke fremlagt planskisser, kun fasadetegninger.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 496,4 m² iht. maltrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Tomtearealet er terrassert/hellende og delvis opparbeidet med plen, beplantning og støttemurer samt gruset innkjørsel og gårdsplass. For øvrig naturlig vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en lun, landlig og idyllisk beliggenhet ovenfor gården Bakkenberg på sørsiden av og omtrent midtveis i Seierdalsveien som går fra E6 i øst til Riksvei 3 og grenda Innset i øst. Her har du naturen med skogen og turområdene som nærmeste nabo. Fra eiendommen er det ca. 20 minutters kjøring både til Oppdal og kommunesenteret Berkåk samt ca. halvannen time til Trondheim.

Adkomst

Ta av fra E6 inn på Seierdalsveien ved skilt til Innset og Seierdal ca. 5 km sør for Ulsberg. Følg Seierdalsveien ca. 3,7 km og ta av til høyre. Følg veien ca. 500 meter inn til eiendommen.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig-/fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Byggemåte

Eneboligen er oppført i halvannen etasje over støpte isolerte grunnmurselementer og støpt betongplate. Yttervegger i bindingsverk med liggende utvendig kledning. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Vinduer har trelags isolerglass og løse sprosser.

Garasjen er oppført i én etasje over støpt betongplate. Yttervegger med Lecablokker som er utvendig murpusset og liggende utvendig kledning i gavlvegger. Taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Garasjen har leddport av stål med elektrisk portåpner samt ytterdør i tre.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 28.07.2025 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk på trapp opp fra garasje ved støttemur.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Det er slitte overfater på terrassegulv.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusposter har slitasje etter blomsterpote på enkelte vindusforinger.

Gulv fremfor terrassedør er noe slitt rett inn for dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke merket på skapdør hvor hovedstoppekran er montert.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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).

Avløpsrør fra servant har ikke membran 25mm over flis.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke lagt silikon mellom bunnlist og nedre kant av våtromsplater i våtsoner.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Overbygget terrasse har skyvedører og ved snøstorm kan snø trenge seg inn her.

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

Ja, kun av faglært. Årlig service på ventilasjonssystem. Urd Klima Oppdal AS.

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

Ja, kun av faglært. Husets fasade er malt. Nedim Leto Oppdalmaling.

Tilleggs kommentar:

Huset har vann fra borret brønn tilhørende nabogård. Pumpe til vann er også plassert hos nabo. Brønn har god kapasitet og god vannkvalitet.

Kjøleskapets termostat er reparert. Grunnet rep. virker ikke av-knapp. Dette påvirker ikke kjøleskap. Det har vært grytebrann på kokeplate..

Komfyrvakt er derfor byttet. Skapdør over kokeplate fikk en skade og er derfor malt av eier. Gulv i garasje har vegsalskade.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Løftetasje: Loftstue, soverom og bad.

Øvrig: Takoverbygd inngangsparti, hagestue og terrasse.

Garasje

1. etasje: Garasjerom.

Standard

1. etasje

Entré:

Flislagt gulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Trapp til loft. Garderobeplass under trapp.

Gang:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Stue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Peisovn integrert i pipe. Varmepumpe. Utgang til terrasse/hagestue.

Kjøkken:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert kjølehyørne, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekovn, mikro og ventilator. Komfyrvakt.

Soverom:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger/flis på vegger i dusj, malte himlingsplater. Baderomsinnredning med malte, profilerte fronter, heldekkende servant, skuffer og skap i benk, høyskap, overskap, speil og belysning. Dusjnische med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd systerne.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater. Egen inngang. Vaskeromsinnredning med hvite, slette fronter og benkeplater i laminat med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegg. Sentralstøvsuger. Sikringsskap. Vanninntak med stoppekran, fordelingsskap for rør og varmtvannsbereder.

Løftetasje

Løftstue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Inspeksjonsluker i knevegger. Dør til trapperom.

Soverom:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Inspeksjonsluke i knevegg.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger/flis på vegger i dusj, malte himlingsplater. Servantinredning med hvite, slette fronter, heldekkende servant, skuffer, speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd systerne.

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.

Vaskemaskin og integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

Parkering

Garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 06.07.2023.

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

17.04.2019 - Anm: Anbefalt feiing av ovn/Boenhet/skorstein: 2144227131/Merknad: Sot etter feiing bør fjernes før ildstedet benyttes, anbefaler å rengjøre hele ildstedet med det samme.

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

Energikarakter

B

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 følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 6 865,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon, slamtømming, gebyr for tilsyn og kontroll av privat avløpsanlegg samt feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon og slamtømming driftes og faktureres av Remidt og inngår 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.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" vil kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting/strøing og abonnement til tv og internett påløpe. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

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 239, bruksnummer 5 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:

2011/680312-2/200 - 29.08.2011

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: Knr: 5022 Gnr: 239 Bnr: 1

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 239 Bnr: 4

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for avløpsanlegg 21.02.2013, for enebolig 01.08.2013 og for tilbygg 20.12.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av i boligens loftetasje der bad og to soverom er stiplet inn. Bad er ferdigstilt, mens de to soverommene i dag er ett soverom. Endringen anses ikke å være søknadspliktig, da det er fullt mulig å dele opp boligens hoveddel så lenge arealet er godkjent til formålet og krav i gjeldende teknisk forskrift er oppfylt (lys, rømning etc.).

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Andel utgifter til brøyting, drift og vedlikehold av felles privat vei må påregnes.

Eiendommen har privat vannforsyning.

Vannforsyning via borebrønn på naboeiendom (gården Bakkenberg). Utgifter til drift og vedlikehold av felles vannforsyning må påregnes.

Eiendommen har privat avløpsanlegg tilknyttet offentlig tømmeordning.

Utgifter til slamtømming inngår i kommunale avgifter. Øvrige kostnader knyttet til anlegget er huseiers ansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som enebolig.

Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert. Kommuneplanens arealdel for Rennebu kommune med planID: 16352014001 er dermed gjeldende.

Det gjøres oppmerksom på at tomten, ifølge kommuneplanens arealdel ligger i et område som er definert som LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (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))

58 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 374 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 377 550 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

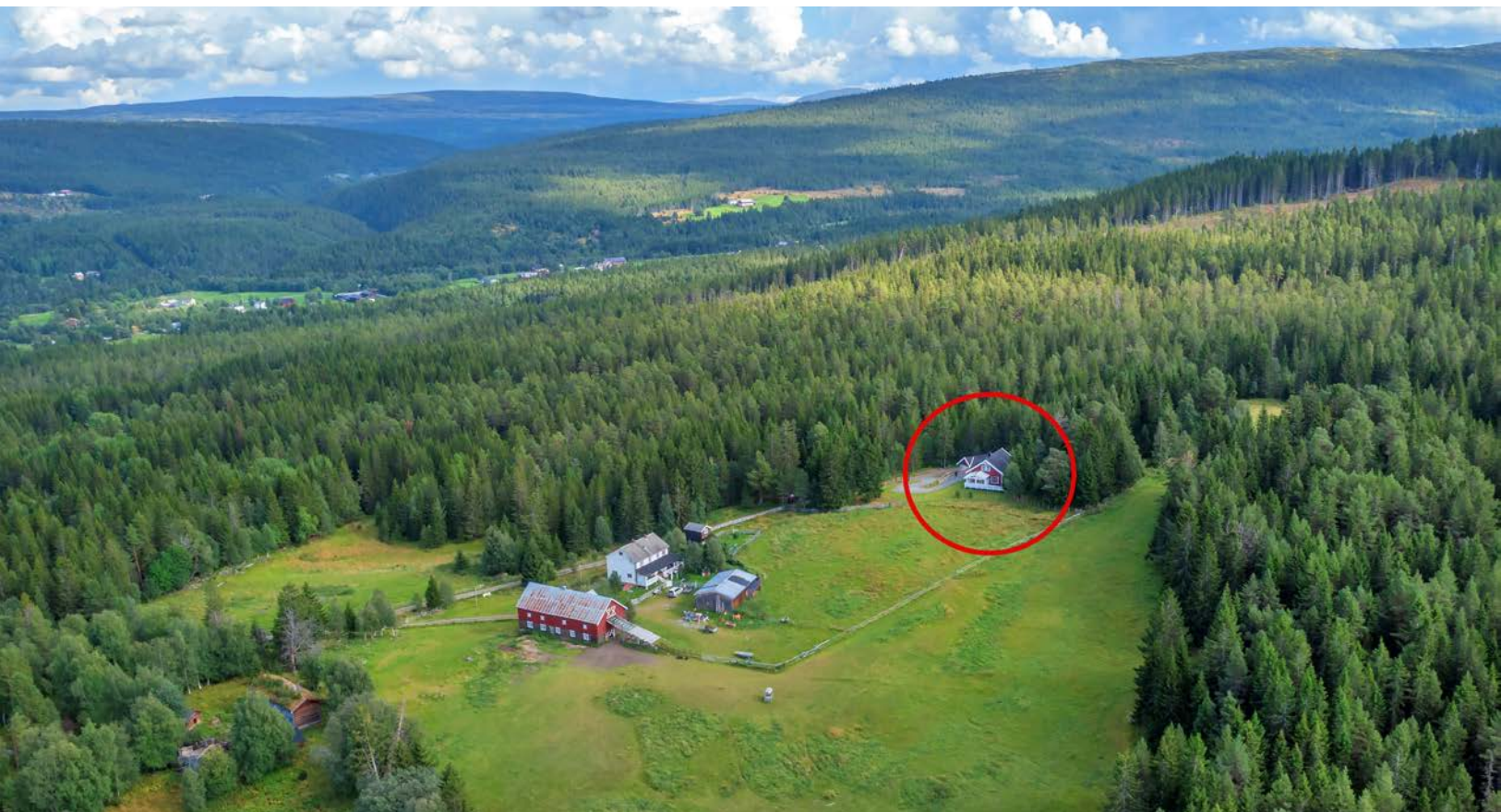
Salgsoppgavedato

03.09.2025

Bilder og planskisser



Velkommen til Seierdalsveien 297!



Eiendommen har en lun, landlig og idyllisk beliggenhet ovenfor gården Bakkenberg på sørsiden av og omtrent midtveis i Seierdalsveien som går fra E6 i øst til Riksvei 3 og grenda Innset i øst



Her har du naturen med skogen og tuområdene som nærmeste nabo



Tomtearealet er terrassert/hellende og delvis opparbeidet med plen, beplantning og støttemurer samt gruset innkjørsel og gårdsplass - For øvrig naturlig vegetasjon



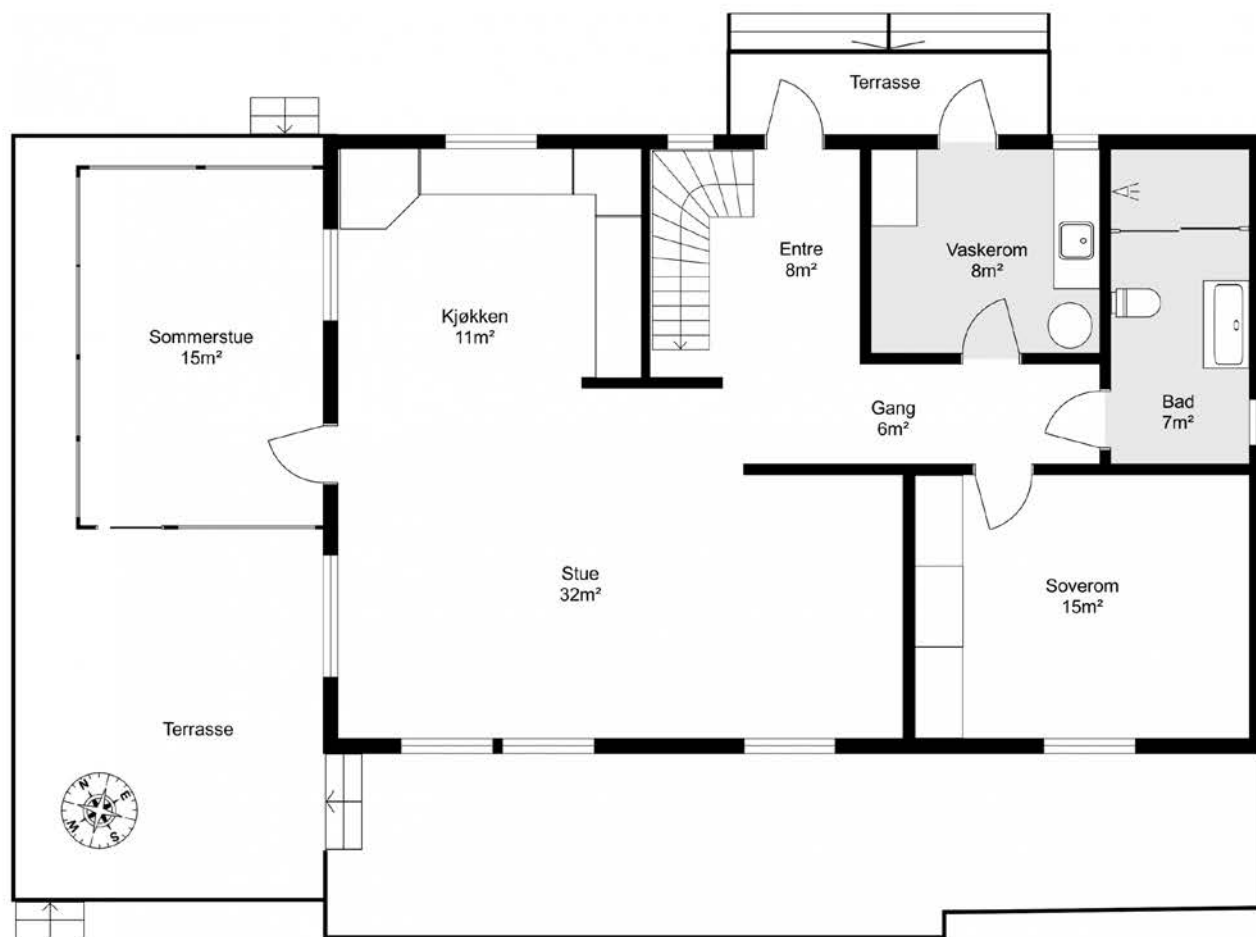
Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje fra 2013



Enebolig i halvannen etasje

7391 Rennebu Seierdalsveien 297

1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Den romslige entréen har flislagt gulv med undervarme



Stue med både varmepumpe og peisovn



Stue med utgang til terrasse med hagestue



Hagestua på 15 m² med terrassevarmer forlenger utesesongen betraktelig



Utsikt fra terrassen

Kjøkken med åpen løsning mot stue

Innredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer, herunder også kjølehjørne





Gang med garderobeskap samt inngang til vaskerom, bad og soverom



Soverommet i 1. etasje er hele 15 m² og ustyrt med tre doble garderobeskap

Badet har flislagt gulv med undervarme, stor dusjnisje og innredning med god skap plass samt vegghengt wc med innbygd systerne

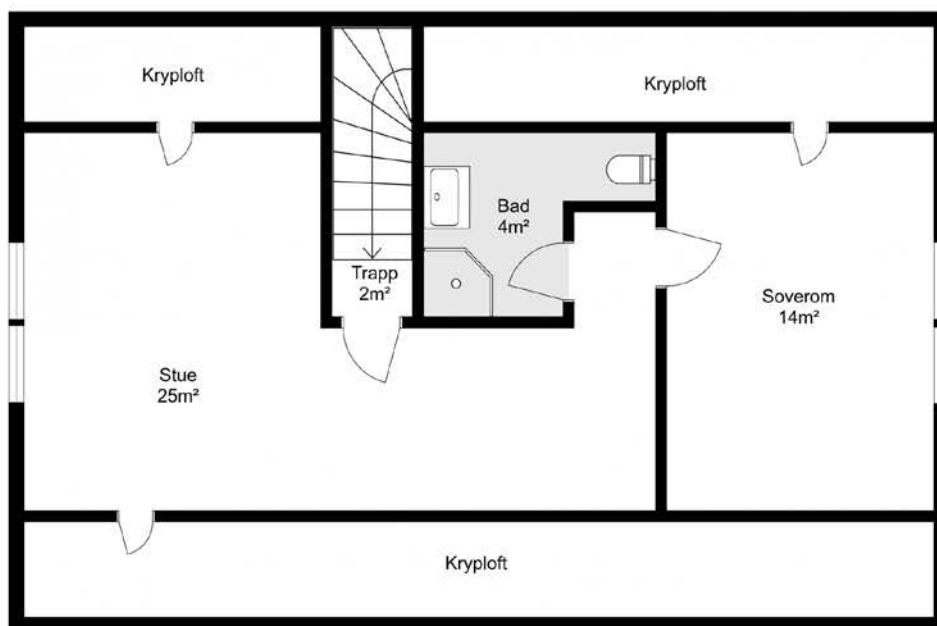


Vaskerommet har flislagt gulv med undervarme og egen inngang

Rommet huser også det meste av boligens tekniske utstyr som sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg, sikringsskap etc.



7391 Rennebu Seierdalsveien 297
Loftse tasje



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.



Boligens loftetasje har loftstue på hele 25 m²



Énstavs eikeparkett er gjennomgående i alle boligens oppholdsrom



Etasjen inneholder også et soverom på 14 m²



Iht. tegning er rommet inndel i to rom, så det er fullt mulig å tilrettelegge for tre eller fire soverom i boligen med enkle grep

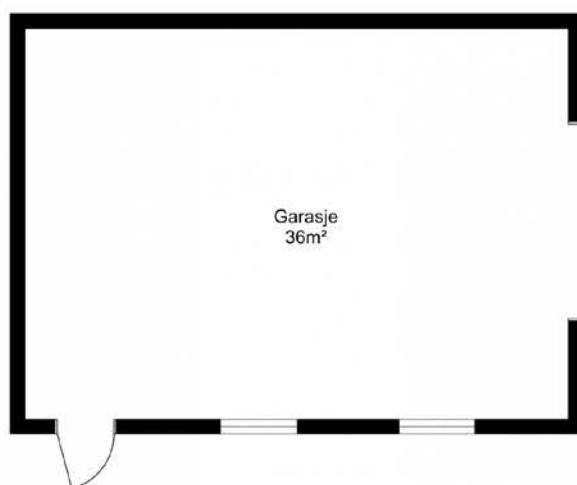


Loftetasjen har også eget bad med dusj



Her er det også gulvvarme og vegghengt wc

7391 Rennebu Seierdalsveien 297
Garasje



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

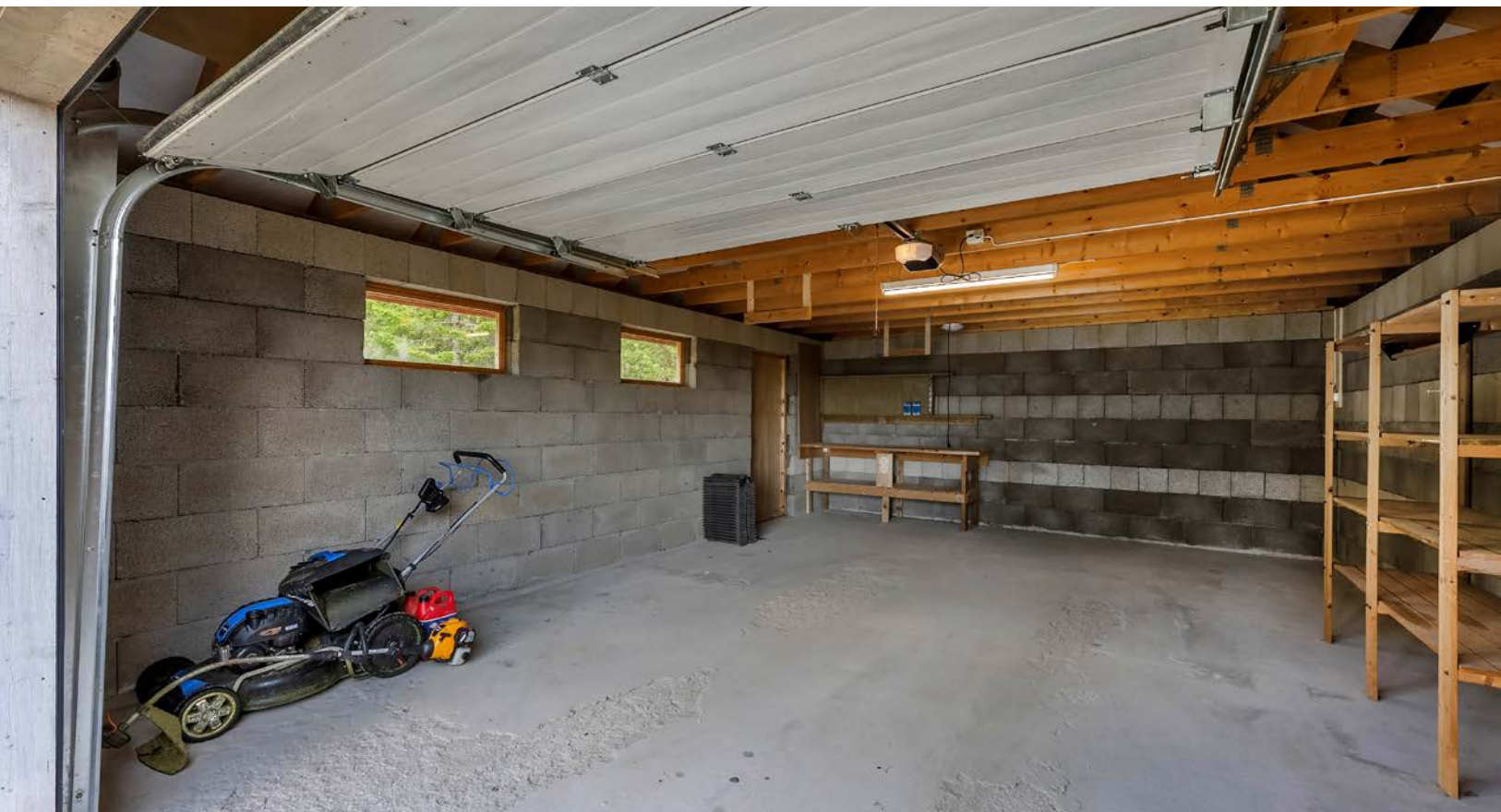
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Frittstående garasje med trapp ned fra boligen



Garasjen har leddport med portåpner og dør i siden



Velkommen til en landlig visning i Seierdalsveien 297!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250058	

Selger 1 navn
Irene Viken Olsen

Gateadresse	
Seierdalsveien 297	

Poststed	Postnr
RENNEBU	7398

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overbygget terrasse har skyvedører og ved snøstorm kan snø trenge seg inn her.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

-Årlig service på ventilasjon system.

Arbeid utført av

Urd Klima Oppdal AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Husets fasade er malt

Arbeid utført av

Nedim Leto Oppdalmaling

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250058

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250058

Tilleggskommentar

Huset har vann fra borret brønn tilhørende nabogård. Pumpe til vann er også plassert hos nabo. Brønn har god kapasitet og god vannkvalitet. Kjøleskapets termostad er reparert. Grunnet rep. virker ikke av-knapp. Dette påvirker ikke kjøleskap. Det har vært grytebrann på kokeplate.. Komfyrvakt er derfor byttet. Skapdør over kokeplate fikk en skade og er derfor malt av eier. Gulv i garasje har vegsaltskade.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport



Enebolig



Seierdalsveien 297, 7398 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 239, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 11278-1409

Referansenummer: NH7406

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



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

Eneboligen fremstår med 1 1/2 etasje og er oppført med støpte isolerte grunnmurselementer og med støpt betongplate mot baken. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med betongstein.

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Vinduer med 3-lags isolerglass og løse sprosser.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp, luftehatt og pipebeslag er med plastisolert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med kryploft etablert ut mot raftvegger. Det er etablert luftespalte ved raftkasser.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terrasser ved inngang og ut fra stue oppført av tre.

De er fundamentert med støpte pilarpunkt. Rekkverket er med stående rekkverksbord.

Det er etablert tretrapper opp til terrasser og opp fra garasjen ved støttemur.

Det er etablert sommerstue med enkle glassfasader og skyvedører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er mindre slitaser på overflate gulv ved terrassedør.

Etasjeskiller er av støpt betongplate og trebjelkelag opp mot loftsplan.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har tretrapp med eiketrinn og malte vanger og rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Loftsplan:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp sluk til topp flis på gulv ved dør. Det er etablert fliskant på 40mm og det forventes at membran er brettet oppunder dørterskel i dette tilfelle.

På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Slukmansjett lar seg ikke kontrollere i dette tilfelle da denne ligger bak forhøyingsring/ slukpotte.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Kryploft da det er åpne konstruksjoner inn mot bad fra denne siden.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

Vaskerom 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp sluk til topp flis ved dører.

På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på vegger forøvrig. Himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp sluk til topp flis ved dør.

På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og

Beskrivelse av eiendommen

muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, kjølehyrner og komfyrvakt. Selger opplyser at kjølehyrnet har hatt service i 2023 av Urd Klima Oppdal. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Hovedstoppekran er inne på vaskerom, inne i veggskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon hvor enhet er plassert på vaskerom. Det er etablert luft/ luft varmepumpe er plassert på stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom. Sikringsskap er plassert på vaskerom. Det er etablert brannvarslere og 6 kg pulver slukkeapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2013. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmur er av betongstein ned mot garasje. Det er etablert rekkverk på øvre del av forstøtningsmur. Eiendommen er lett skrående og delvis opparbeidet med plen. Øvrige deler er med naturtomt. Adkomstvei er oppgruset og deles med nabo. Det er etablert septiktank med overløp til spredegrøft. Vann kommer fra vannbrønn som deles med nabo, her er grunnvannspumpe etablert nede hos nabo. Hovedvannledning er med Elvestadrør. Vann og avløp er etablert i 2013. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2013 og ligger ned for boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

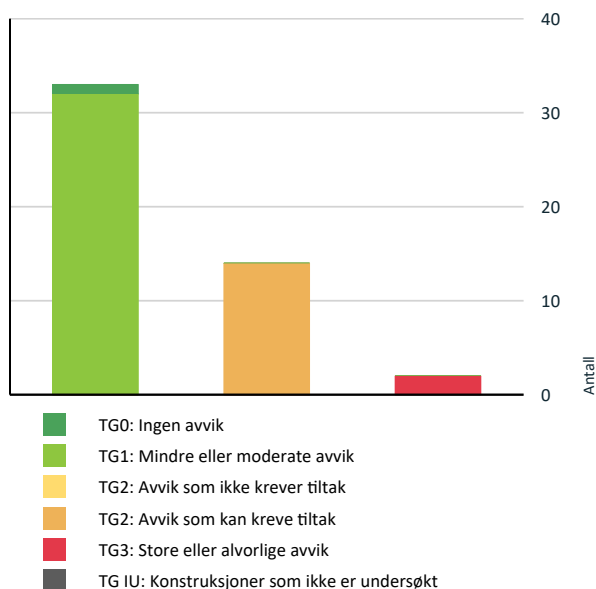
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger som er benyttet som kontroll er datert 12.06.2012. Det er ikke fremlagt planskisser, kun fasadetegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

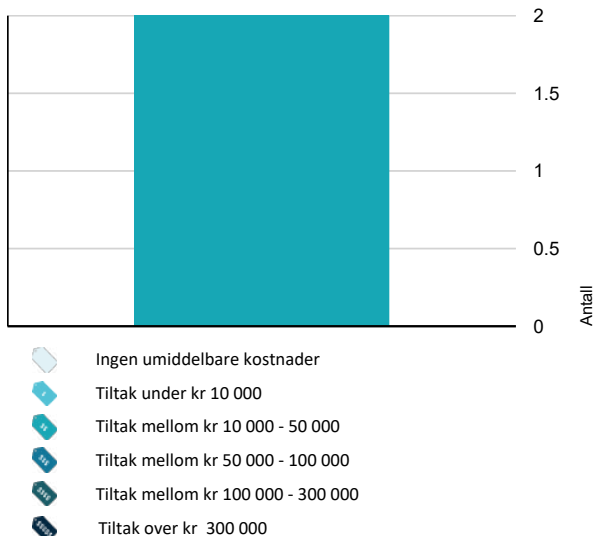
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

Kilde: Matrikkel/ Ferdigattest

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, luftehatt og pipebeslag er med plastisolert stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Informasjon hentet fra TEK 10 § 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk.

Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

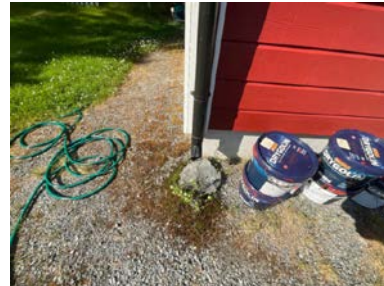
•Veiledning til annet ledd

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avspærret fysisk.

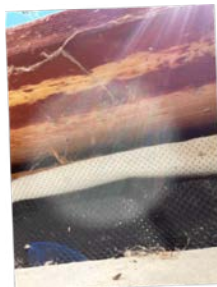
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selger opplyser at fasadene er malt i 2025.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med kryploft etablert ut mot raftvegger. Det er etablert luftespalte ved raftkasser. Det er adkomst ut til kryploft på loftspan.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasser ved inngang og ut fra stue oppført av tre. De er fundamentert med støpte pilarpunkt. Rekkverket er med stående rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitte overfater på terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av terrassegulv må påregnes.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er etablert tretrapper opp til terrasser og opp fra garasjen ved støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk på trapp opp fra garasje ved støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør etableres på trapp opp ved støttemur og på støttemur i samme området.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk bør etableres for å ivareta personsikkerheten.

Sommerstue på terrassen

Det er etablert sommerstue ut fra stue med enkle glassfasader og skyvedører. Denne er montert rett på terrassen. Taket er med saltak og det er lagt plastlysplater.

Sommerstuen fremstår uten tegn til skader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er mindre slitasjer på overflate gulv ved terrassedør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betongplate og trebjelkelag opp mot loftsplan. Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik:

- 1. etasje: Stue og soverom.
- Loftsetasje: loftsstue og soverom.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har tretrapp med eiketrinn og malte vanger og rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er noe overflateslitasje på eikegulv ved terrassedør og på enkelte vindu-utføringer på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusposter har slitasje etter blomsterpote på enkelte vindusføringer.

Gulv fremfor terrassedør er noe slitt rett inn for dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindusføringer må påregnes slipes ned og males på nytt.

Eikegulv kan tas i forbindelse med overflatebehandling av hele gulvet, når dette trengst i forbindelse med normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp sluk til topp flis på gulv ved dør. Det er etablert fliskant på 40mm og det forventes at membran er brettet oppunder dørterskel i dette tilfelle.

På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukmansjett lar seg ikke kontrollere i dette tilfelle da denne ligger bak forhøyningsring/slukpotte.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kryploft da det er åpne konstruksjoner inn mot bad fra denne siden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på vegger forøvrig. Himlingsplater på innvendig tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp sluk til topp flis ved dør.

På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått.

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).

Avløpsrør fra servant har ikke membran 25mm over flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.

Konsekvens/risiko ved bom i flis er f. eks slagskade hvor flis/fliser da kan løsne og sprekke.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke lagt silikon mellom bunnlist og nedre kant av våtromsplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det kan enkelt legges silikon i nedre kant i bunnlist der dette mangler i våtsoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp sluk til topp flis ved dører.

På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått.

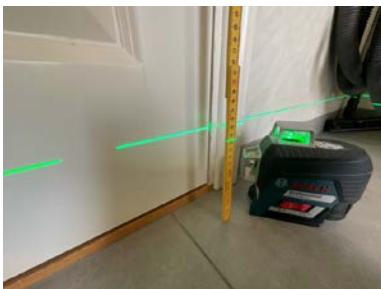
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, kjølehjørne og komfyrvakt. Selger opplyser at kjølehjørnet har hatt service i 2023 av Urd Klima Oppdal.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran er inne på vaskerom, inne i veggskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke merket på skapdør hvor hovedstoppekrane er montert.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merke skapdør til hovedstoppekrane.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon hvor enhet er plassert på vaskerom.



TG 1 Varmesentral

Det er etablert luft/ luft varmepumpe er plassert på stue.

Selger opplyser at det ikke har vært service på denne de siste årene.

For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er plassert på vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ja Kvikne Rennebu Kraftlag SA

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ligger samsvarserklæringer på nyanlegg datert 27.05.2013, utførende Kvikne Rennebu Kraftlag SA.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannvarslere og 6 kg pulver slukkeapparat i hver etasje.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein ned mot garasje.

Det er etablert rekkverk på øvre del av forstøtningsmur.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er lett skrående og delvis opparbeidet med plen. Øvrige deler er med naturtomt. Adkomstvei er oppgruset og deles med nabo.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er etablert septikktank med overløp til spredegrøft. Vann kommer fra vannbrønn som deles med nabo, her er grunnvannspumpe etablert nede hos nabo. Hovedvannledning er med Elvestadrør. Vann og avløp er etablert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Septikktank

Septikktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2013 og ligger ned for boligen.

Opplysninger fra Mintank.no : Tank 229066 Siste tømning 2023-08-29 17:03 Neste tømning Juli - Okt. 2025 Tanktype: Slamavskiljar Tankvolum 4 m³

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med 1. etasje.

Det er støpt betongplate mot grunn og yttervegger med Lecablokker som er utvendig murpusset mens det er liggende kledning i gavlvegger.

Taket er med saltaksform og takteking er med betongstein.

Inn til garasjen er det leddport av stål tilkoblet automatisk portåpner. Videre er det ytterdør i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bodar
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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		11	59
1. Etasje	92			92	71		92
SUM	140				71	11	151
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Bad		
1. Etasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar

TBA: Terrasser inkluderer sommerhus.

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som er benyttet som kontroll er datert 12.06.2012. Det er ikke fremlagt planskisser, kun fasadetegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovliggheit.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	0
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

1.etasje:

P-rom: Entre, gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue, soverom.

Loftsplan:

P-rom: Bad, stue, soverom, trapperom.

Garasje

1. etasje:

S-rom: Garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Roar Sørlien	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	239	5		0	1496.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seierdalsveien 297

Hjemmelshaver

Olsen Irene Viken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
800 000

År
2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.07.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	09.07.2025	Salget er et dødsbo, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	01.08.2013	Datert 01.08.2013	Fremvist	1	Nei
Tegninger	12.06.2012	Fremlagte tegninger fra meglerpakken.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	28.08.2025	Endring av kommentar dokumenter/ tegninger.

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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

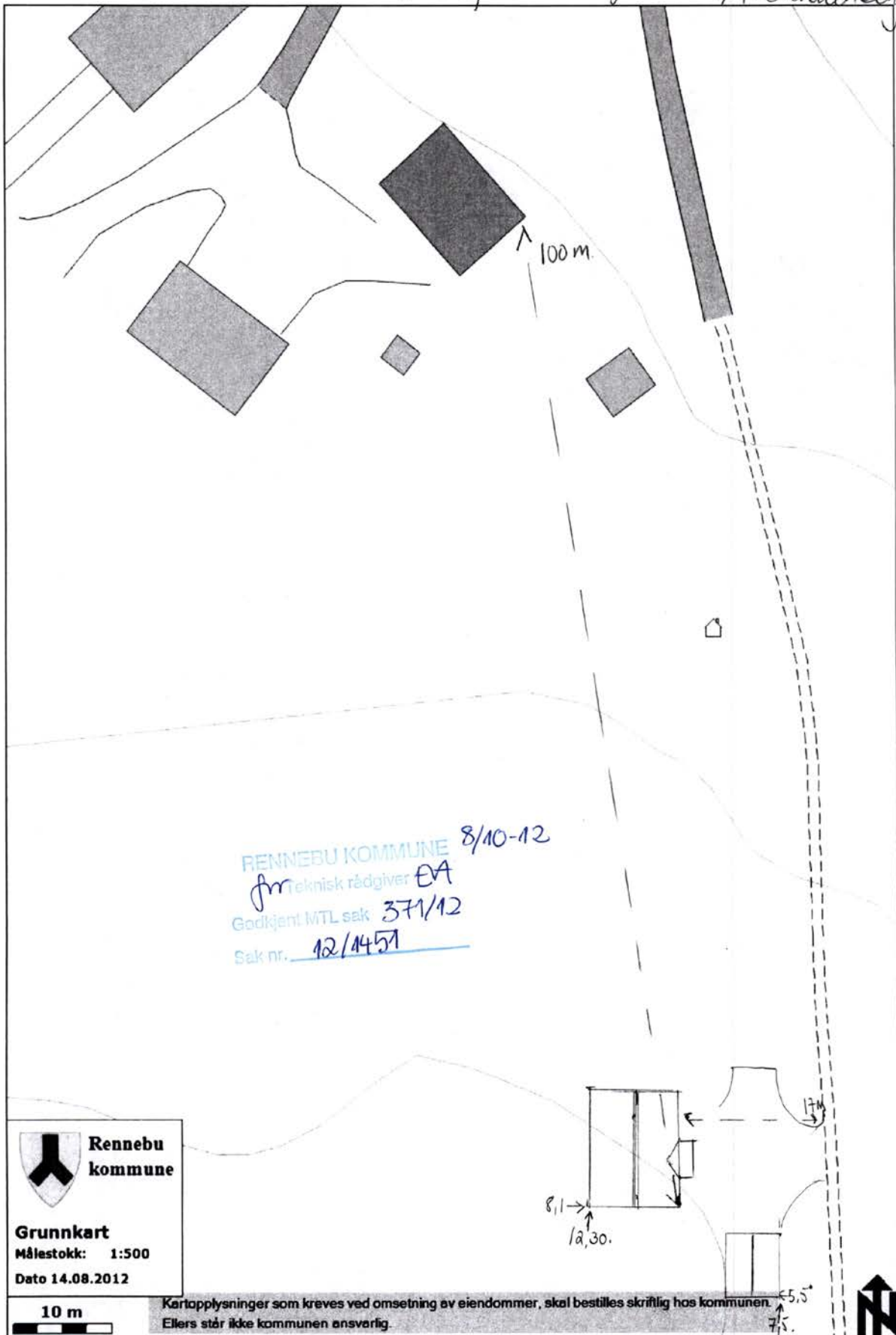
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

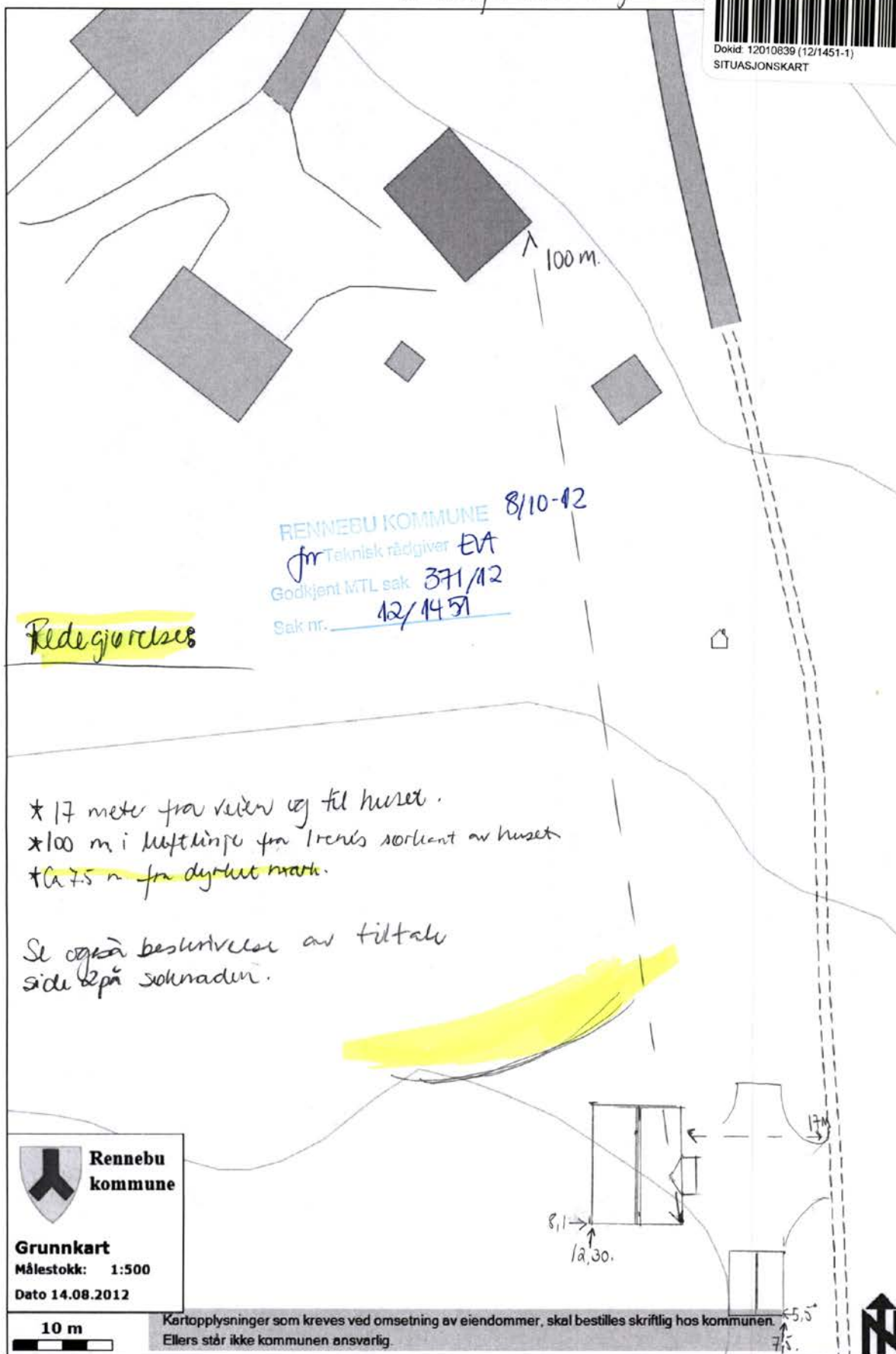
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH7406>

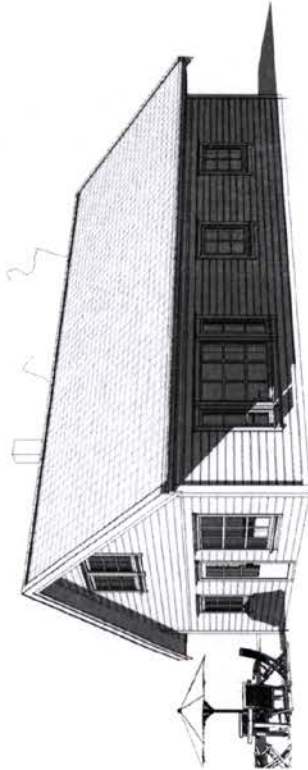
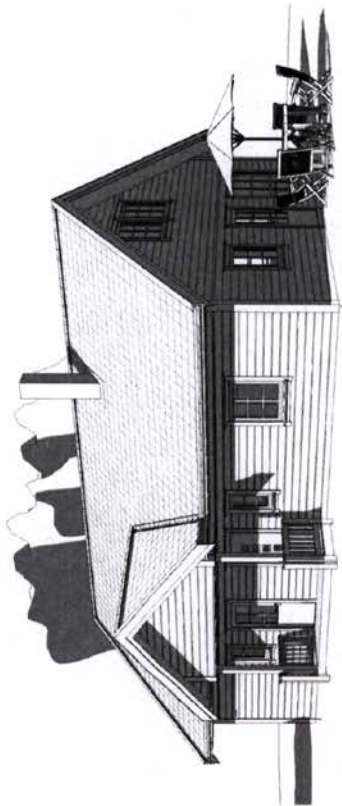
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Situasjonskart grn 239/4: Bakkenberg



Dokid: 12010839 (12/1451-1)
SITUASJONSKART



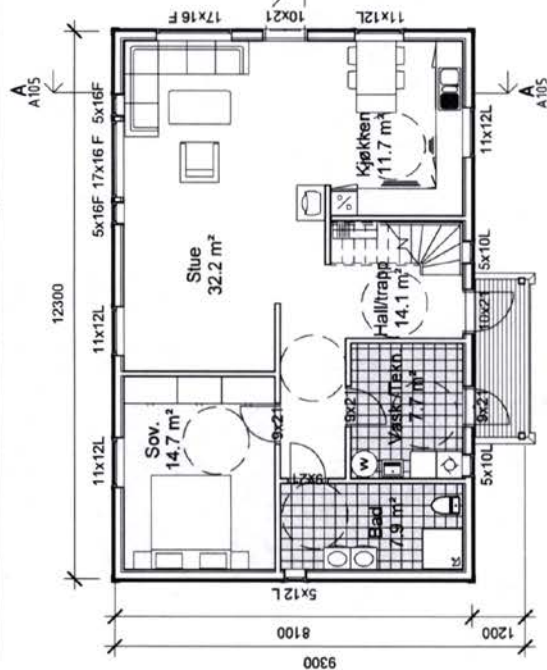
REVISJON 1
for 12/12/12
371/12
12/1451

MERKNADER:

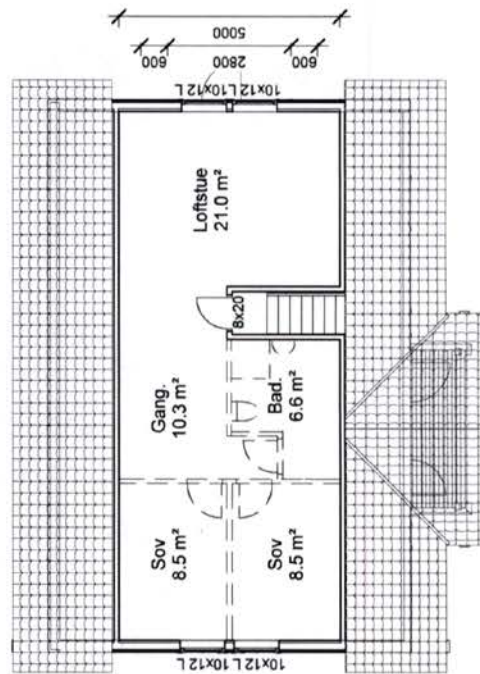
Forbehold: Det l st forbehold om mulig nedforet himling
p  tekniske f rreger. Arealer er beregnet ut fra tegning
og er oppgitt i m t. NS3940.
F rreger og byggingmessig utf relse kan p k rte
arealer i mindre grad.

Rev.	Dato	Tittel	Tegn.	Rev.
Dato:	12.06.12	Ark. nr:	A110	Index
Tegn.:	SS/HR/AOV			
Forhandler:				
Tilsk�tshaver:	Arvid Olsen			
Type	Varden A-12	Prosjekt nr.	12069	
<i>N�rsk� Hus</i> BOLIGSYSTEM AS INNH�RREDSVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM tel. 73874650, fax: 73874659, www.nhb.no				
PERSPEKTIV				
M�lest�kk	Tegnings nr.			Index

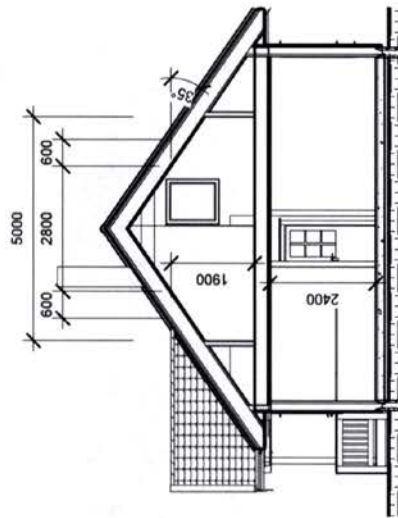
K PERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEKNISKE MEDF RER ERSTATNINGSANSVAR



PLAN 1 ETG



PLAN JINNREDET LOFT



SNITT A-A

RENNESBU KOMMUNE 8/10-12
for teknisk rådgiver DA
Godkjent MTL sak
Sak nr. 12/1457

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940.
Eventuelle tekniske byggingssjessing utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Etasje	BRA
Plan 1. etg	91.3 m²
Plan Loft	47.5 m²
Grand total 2	138.8 m²

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Rev.	Dato	Ark. nr.	Index
1	19.06.12	A105	
2	22.08.12	SS/HR/AOV	
3	03.07.12	Nor-Hus AS	

Norske Hus

BOLIGSYSTEM AS
INNHVEREDSVEN 103, 7043 TRONDHEIM
tel: 73874650, fax: 73874659, www.nhb.no

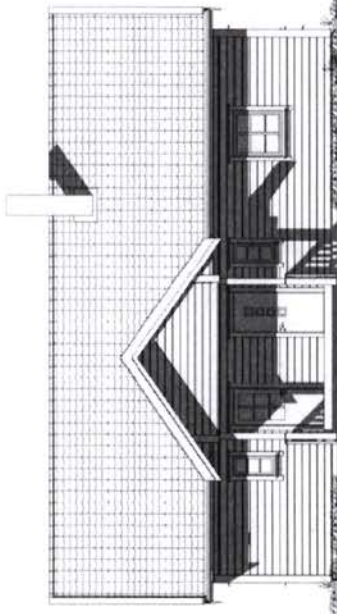
PLAN 1 ETG, LOFT OG SNITT

Målestokk	Tegnings nr.	Index
1:100		

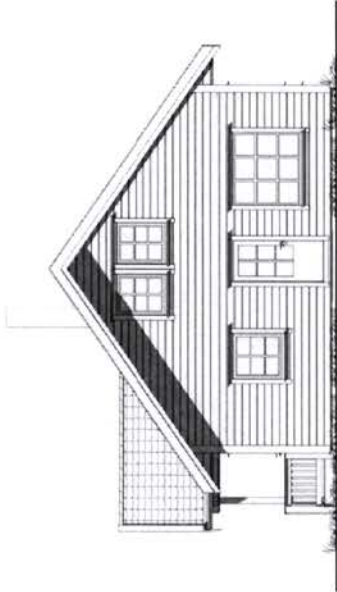
KOPIERING ELLER ULØVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

MERKNADER:

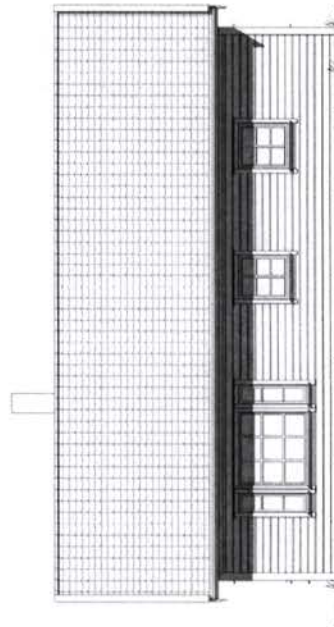
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedboret himling
pga tekniske færingar. Anskaler er beregnet ut fra tegning
og er oppgitt i Tilt. NS3940.
Førstetiltak i byggingssmessig utførelse kan påvirke
anskaler i mindre grad.



NORD-ØST

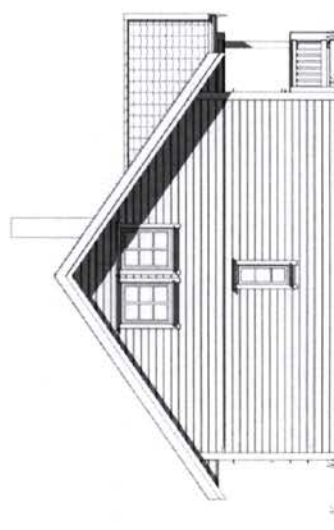


SØR-NORD



VEST

for 8/12-12
DA
371/12
12/1451



ØST-SØR

Rev.	Dato	Tittel	Tegn.	Skala
1	12.06.12	A108		
2		SS/HR/IAOV		
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

Tilskrevet:
Arvid Olsen

Type
Varden A-12

Norske Tre

BOLIGSYSTEM AS
INNHEREDSVEN 103, 7043 TR
tel. 73874650, fax. 73874659, www.

FASADER

Målestokk
1:100

Tegnings nr.



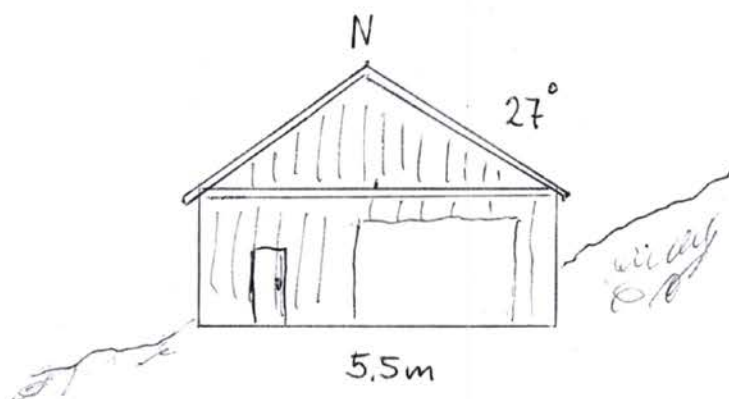
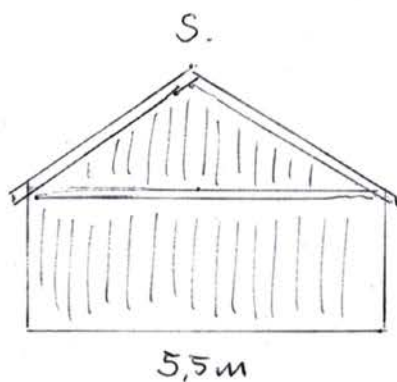
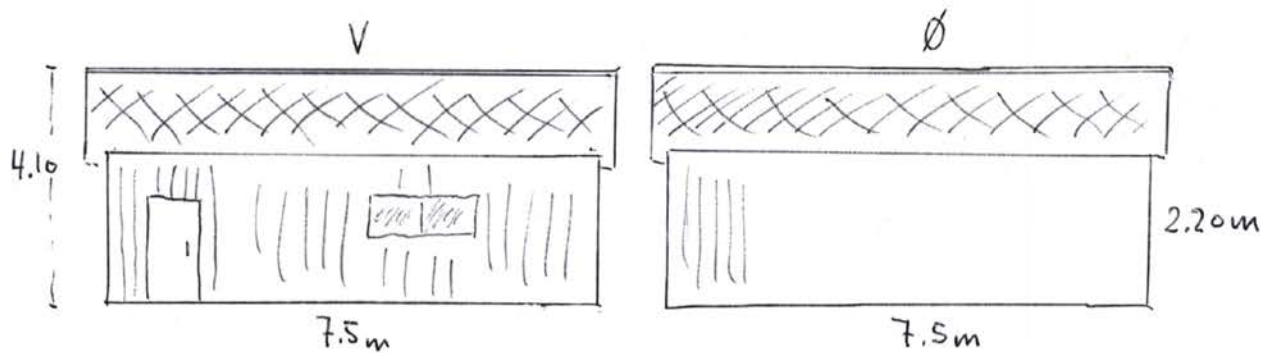
Dokid: 12010837 (12/1451-1)

TEGNINGER

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERST

1/4

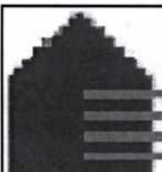
GARASJE ARVID OLSEN



GRUNNFLATE

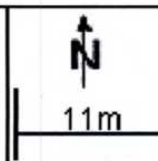
8/10-12 41.25 m²

RAKSTED KOMMUNE
for teknisk rådgiver EA
Godkjent MTL sak 371/12
Sak nr. 12/1451

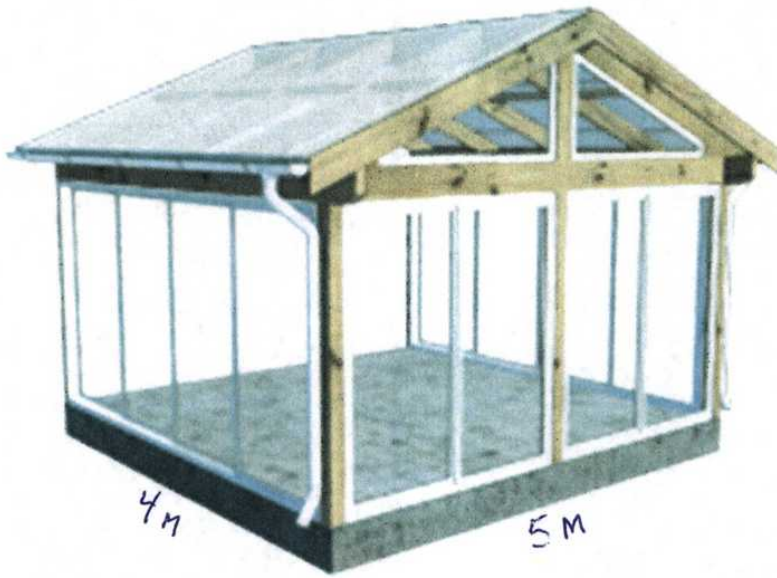


Kartutskrift

Målestokk 1:500



KUN EKSEMPEL .



CA 20m^2

Plasering

RENNEBU KOMMUNE
for Teknisk rådgiver
Godkjent MTL sak 30715
Sak nr. 15/1687



Arvid Olsson
(INSEKTER)

2398 RENNEBU

Irene Viken Olsen
Bakkenberg, Innset

7398 RENNEBU

Saksbehandler: Ingebrigt Drivstuen
Direkte telefon: 72 42 81 05
Direkte e-post:
ingebrigt.drivstuen@rennebu.kommune.no

Vår ref.
12/1450-14-IND/MAT 239/4

Deres ref.

Dato
21.02.2013

UTSLIPPSTILLATELSE

Etter forskrift om begrensnng av forurensning §12-5

FERDIGATTEST – AVLØPSANLEGG

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:

Irene Viken Olsen
Bakkenberg, Innset
7398 RENNEBU

Ansvarlig søker:

Oppdal Rørservice AS
Lønset
7340 OPPDAL

Eiendom/ byggested:

Bakkenberg, 7398 RENNEBU
239/4

Gnr/bnr:

Deres søknad om ferdigattest mottatt:

04.02.2013

Arbeidets art:

Nybygg/avløpsrenseanlegg

Byggets art

Enebolig

Bygningsnr:

300323946

Vedtak ferdigattest:

Delegert v/ teknisk rådgiver i del sak 53/13

Igangsettingstillatelse gitt dato:

13.11.2012

Deres saksbehandler:

Ingebrigt Drivstuen

Ferdigattest:

Gjennom søknad om ferdigattest, bekrefter søker at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, og at gjennomførte tiltak er i samsvar med byggetillatelser, gitt i medhold av Plan- og bygningsloven.

Anlegget eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

For utslippstillatelsen gjelder følgende:

- Sanitært avløpsvann føres via slamavskiller med våtvolum 4 m³ og videre til GreenClean Infiltra Biologisk renseanlegg med infiltrasjon i stedlige masser med totalt infiltrasjonsareal 40 m².
- Slamavskiller skal tømmes ved behov, og minst hvert 2. år (helårsbolig).
- Drensvann infiltreres i stedlige masser.
- Peilerør for kontroll av vannstand i infiltrasjonsanlegget skal settes ned.
- Alarm for høyt vann nivå ved pumpefeil skal monteres.
- Avløpsanlegget skal plasseres minst 10 meter fra bekk, elv eller vann.
- Avstand fra avløpsanlegget til vannforsyningskilde skal nedstrøms være minst 100 meter.
- Overflatevann og vann fra taknedløp må ikke tilknyttes avløpsanlegget.
- I henhold til lokal slamforskrift for Rennebu kommune, skal avløpsanlegget innlemmes i offentlig tømmeordning.
- Plassering av slamavskiller skal maksimalt være 50 meter fra oppstillingsplass langs godkjent vei som er dimensjonert for stor slamtømmebil. Maksimal sugehøyde fra bunn tank til tømmebil skal ikke overstige 6 meter.

Ellers vises til tekniske krav satt i vedtak i delegert sak 456/12.

Ferdigattest og utslippstillatelse er med dette utstedt og avløpsanlegget kan tas i bruk.

Med vennlig hilsen

Rennebu kommune

Ingebrigt Drivstuen

Ingebrigt Drivstuen

Byggesaksrådgiver

Kopi: Oppdal Rørservice AS, Lønset, 7340 OPPDAL

Joramo & Tørset Bygg AS
Ulsberg

7398 RENNEBU

Saksbehandler: Else Grete Vagnild
Direkte telefon: 72 42 81 09
Direkte e-post:
else.vagnild@rennebu.kommune.no

Vår ref.
12/1451-6-EVA/MAT 239/4

Deres ref.

Dato
01.08.2013

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens §21-10

Tiltakshaver

Irene Viken Olsen
Bakkenberg, Innset
7398 RENNEBU

Ansvarlig søker

Joramo & Tørset Bygg AS
Ulsberg
7398 RENNEBU

Eiendom/ byggested:

Bakkenberg, Innset, 7398 RENNEBU
239/4

Gnr/bnr/festenr:

Deres søknad om ferdigattest mottatt:

25.07.2013

Arbeidets art:

Oppføring m.m. av bygning m.m.

Bygningstype:

Enebolig

Bygningsnr:

300323946(kårbolig)300323967(garasje)

Vedtak ferdigattest:

Bygningsmyndigheten i delegert sak 248/13

Igangsettingstillatelse gitt dato:

03.10.2012

Deres saksbehandler:

Else Grete Vagnild

Gjennom søknad om ferdigattest, bekrefter søker at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, og at gjennomførte tiltak er i samsvar med byggetillatelser, gitt i medhold av Plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. §20-1.

Merknader:

- Ingen

Med vennlig hilsen
Rennebu kommune

Else Grete Vagnild
Else Grete Vagnild
Byggesaksbehandler

Kopi: Irene Viken Olsen, Bakkenberg, Innset, 7398 RENNEBU
Enhet for teknisk drift

Arvid Olsen
SEIERDAL BAKKENBERG

7398 RENNEBU

Saksbehandler: Else Grete Vagnild
Direktetelefon: 72 42 81 22
Direkte e-post:
else.vagnild@rennebu.kommune.no

Vår ref.
15/1687-6-EVA/MAT 239/4

Deres ref.

Dato
20.12.2017

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens §21-10

Tiltakshaver
Arvid Olsen
SEIERDAL BAKKENBERG
7398 RENNEBU

Ansvarlig søker
Arvid Olsen
Seierdal bakkenberg
7398 RENNEBU

Eiendom/ byggested:	Innset, 7398 RENNEBU
Gnr/bnr/festenr:	239/4
Deres søknad om ferdigattest mottatt:	15.12.2017
Arbeidets art:	Tilbygg
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnr:	300323946
Vedtak ferdigattest:	Bygningsmyndigheten i delegert sak 401/17
Igangsettingstillatelse gitt dato:	01.09.2015

Deres saksbehandler: Else Grete Vagnild

Gjennom søknad om ferdigattest, bekrefter søker at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, og at gjennomførte tiltak er i samsvar med byggetillatelser, gitt i medhold av Plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. §20-1.

Med vennlig hilsen
Rennebu kommune

Else Grete Vagnild
Byggesaksbehandler

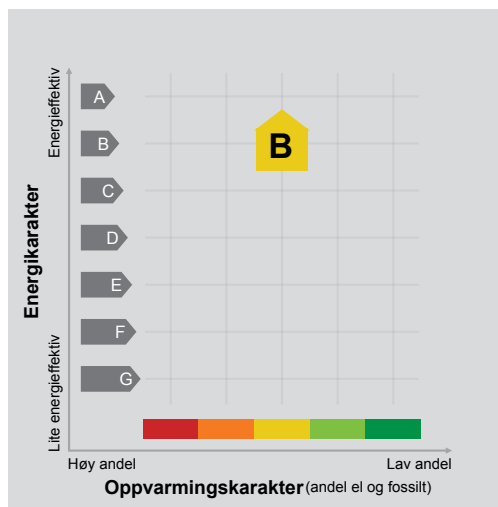
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi: Eiendomsskattekontoret

ENERGIATTEST



Adresse	Seierdalsveien 297
Postnummer	7398
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	239
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300323946
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-163882
Dato	03.09.2025



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

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

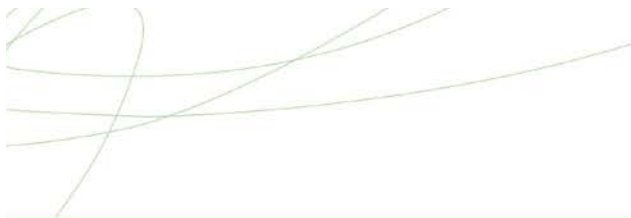
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

5022 - RENNEBU

Gårdsnummer:

239

Bruksnummer:

5

Utskriftsdato / klokkeslett: 28.07.2025 kl. 09:32

Produsert av: Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato:11.06.2025

Skyld:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Areal

Kommentar

Beregna areal for 239 / 51 496,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

040661

OLSEN IRENE VIKEN

Seierdalsveien 301

7398 RENNEBU

1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

6953358

551540

1 496,4 m2

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Oppmålingsforretning

Årsak til feilretting

11.06.2025

2025/471

Tinglyst

11.06.2025

1635dri

11.06.2025

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

5022 - 239/4

-1 496,4

Mottaker

5022 - 239/5

1 496,4

Landmålernummer

Navn

000374

INGEBRIGT DRIVSTUEN

28.07.2025 09:32

Side 2 av 8

Adresser					Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Seierdalsveien	Kildekode 7045	Koord.syst. Nord 297		Grunnkrets 0105 Søndre Innset Stemmelekrets: 1 Rennebu Kirkesokn: 09070602 Innset Postnr.område: 7398 RENNEBU Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6953349	551538		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 323 946					
Løpenr:						
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32					
	Nord: 6953349 Øst: 551539					
Bygningsendringskode:						
Bygningstype:	Enebolig					
Næringsgruppe:	Bolig					
Bygningsstatus:	Ferdigattest					
Energikilder:						
Oppvarming:						
	Bebygd areal:	126	Ant. boliger:	1	Datoer	
	Bruksareal bolig:	152	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:	
	Bruksareal totalt:	152	Avløp:		Tatt i bruk:	
	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
	Bruttoareal totalt:	0			01.08.2013	
	Alternativt areal:	0				
	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
L01	0	47	0	47	0	0	0	0	0		
H01	1	105	0	105	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7045 Seierdalsveien 297	H0102			Bolig		143	6	Kjøkken	2	2	239/5
				Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	239/5
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse								
Kontaktperson	989694030	JORAMO & TØRSET BYGG AS	Ulsberg								
			7398 RENNEBU								
Tiltakshaver	040661	OLSEN IRENE VIKEN	Seierdalsveien 301								
			7398 RENNEBU								

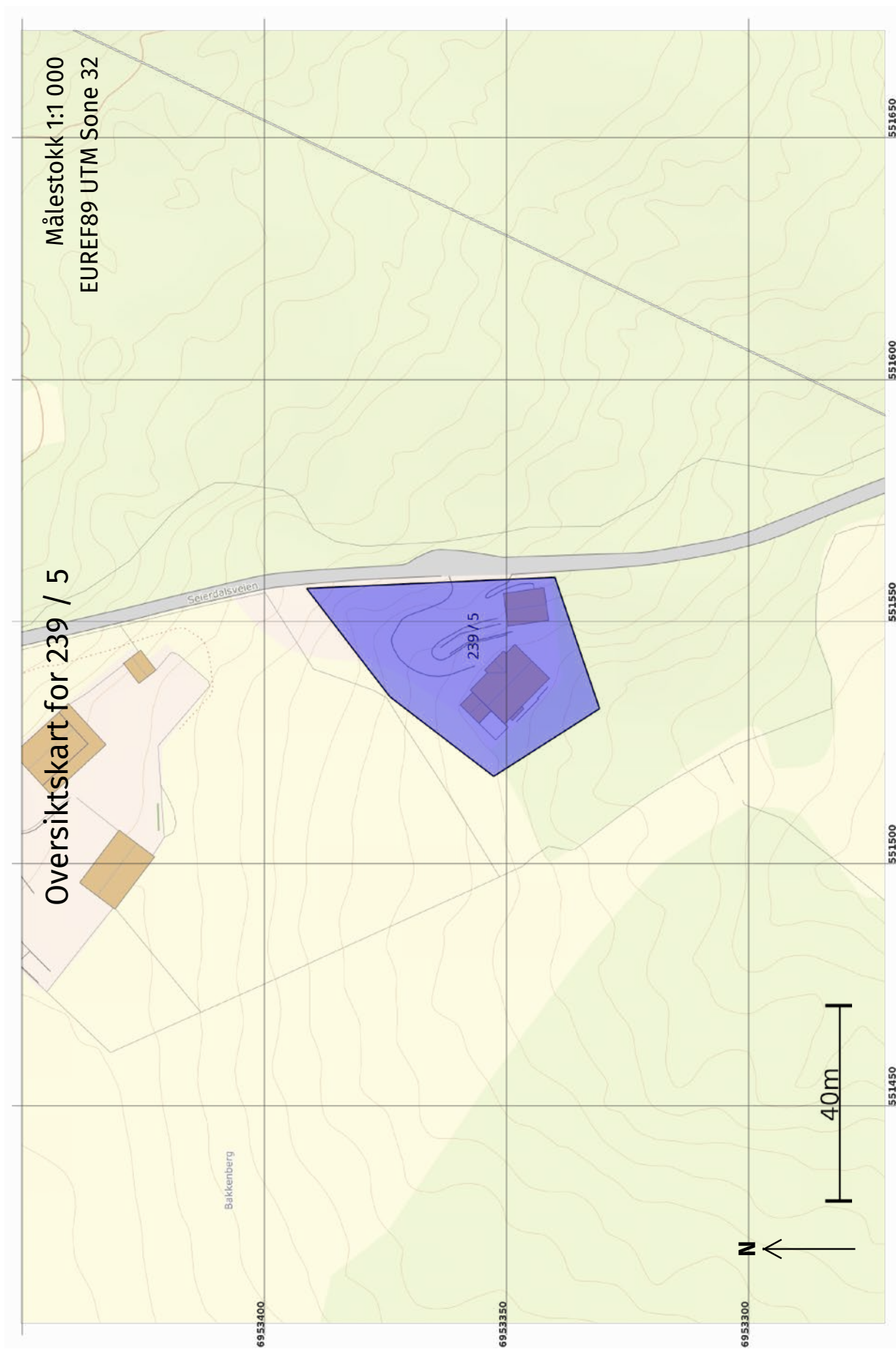
Bygningsnr:	300 323 946	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	9	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 01.09.2015
	Nord: 6953358 Øst: 551533	Bruksareal totalt:	9	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 20.12.2017
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

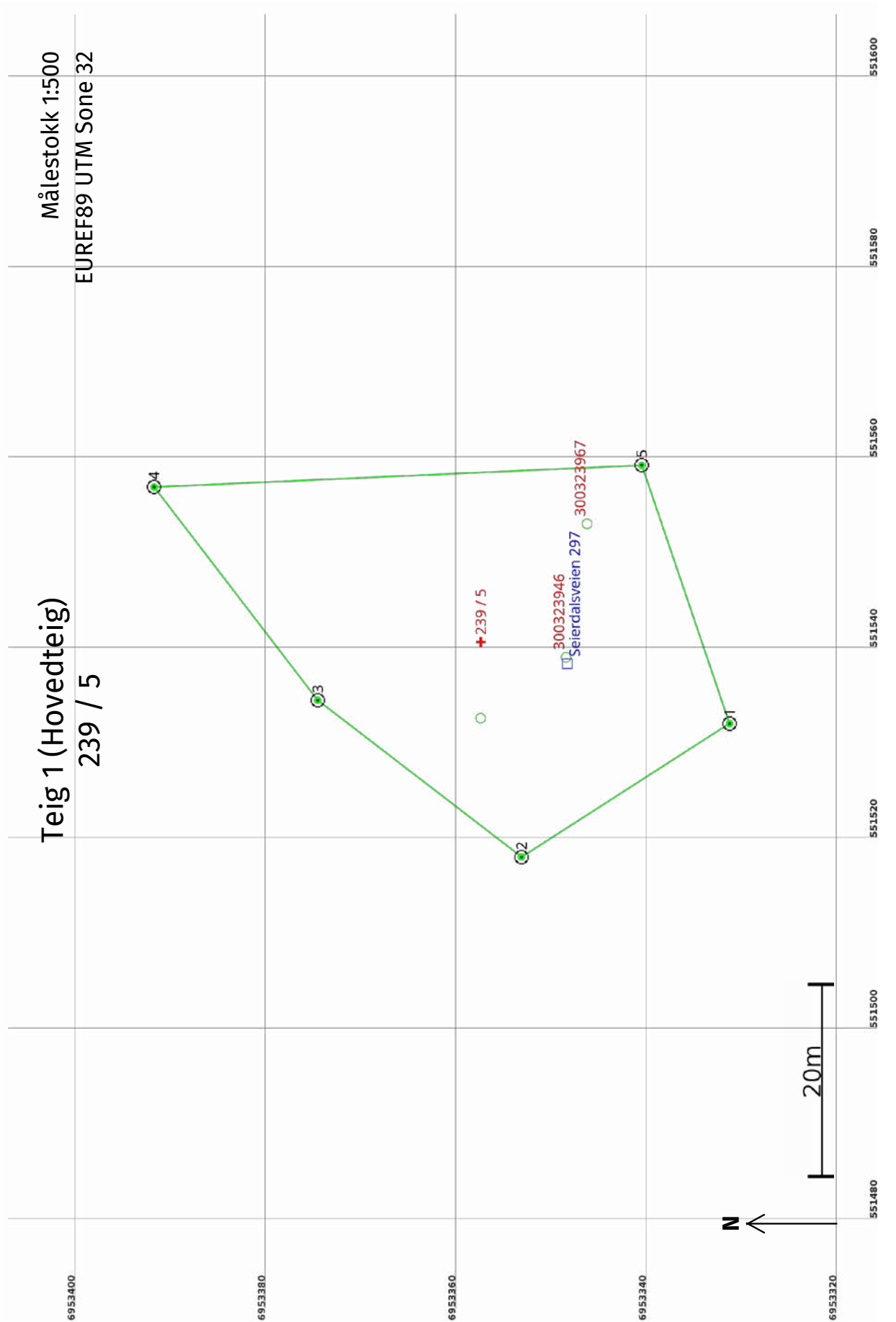
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksareal	Ant. rom
H01	0	9	0	9	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Bruksenhetstype									
Bruksenhetsnummer									
Unummerert bruksenhet									
Bad WC									
Matrikkelenhet									

Bygningsnr:	300 323 967	Bebygd areal:	41	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 05.10.2012
	Nord: 6953347 Øst: 551553	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 01.08.2013
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksareal	Ant. rom
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Bruksenhetstype									
Bruksenhetsnummer									
Unummerert bruksenhet									
Bad WC									
Matrikkelenhet									

Kontaktpersoner				Bruksenhet			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Adresse	Bruksenhet	Adresse		
Kontaktperson	989694030	JORAMO & TØRSET BYGG AS	Ulsberg				
			7398 RENNEBU				
Tiltakshaver	040661	OLSEN IRENE VIKEN	Seierdalsveien 301				
			7398 RENNEBU				





Areal og koordinater

Areal: 1 496,4
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6953358 Øst: 551540

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6953331,66	551531,93	Jord 25,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	6953353,49	551517,93	Jord 26,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	6953374,89	551534,38	Jord 28,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
4	6953392,05	551556,76	Jord 51,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
5	6953340,86	551559,04	Jord 28,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	



	239/5 - Grunnkart
	28.07.2025
	Målestokk 1:1000

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.

INNHOOLD

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

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

1.2.5 Byggeområde – Offentlig eller privat tjenesteyting

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

1.2.6 Byggeområde – Fritids- og turistformål

Bebygd 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 vindusomramninger 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.

OPDAL SPAREBANK
OSKASLIVENS V. 15
7340 OPDAL
Dok.nr: 937901569

Rettkopi bekreftes
Finn Lømo

OPDALSBANKEN
Finn Lømo

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Kjell Malvin Stensheim	
Adresse	
Vognnill	
Postnr. 7340	Poststed Opdal
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 040154	Ref.nr.

Plass for tinglyingsstempel



Doknr: 680312 Tinglyst: 29.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 1635	Kommunenavn Rennebu	Gnr. 239	Bnr. 4	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 800 000

Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org. nr. ⁴⁾ 100253	Navn Oddny Stensheim	Ideell andel 1/2
040154	Kjell Stensheim	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org. nr. ⁴⁾ 040661	Navn Irene Viken Olsen	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eier av gnr. 239 bnr. 1 i Rennebu kommune, skal ha veirett til eksisterende vei over eiendommen gnr. 239 bnr. 4 i Rennebu kommune.

Dato 24/8-2011	Usteders underskrift Kjøper Irene Viken Olsen	Solger Kjell Stensheim / Oddny Stensheim
-------------------	---	---

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3



Konsekjon OK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato Sted

24/8-11 OPPDAL

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Oddny Stensheim

ODDNY STENSHEIM

Kjell Stensheim

KJELL MALVIN STENSHEIM

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Anders Fenn

ANDERS FENN

Adresse

Husevold 8, 7340 OPPDAL

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Harald Stensheim

Adresse

Husevold 8, 7340 OPPDAL

Bortfesteres underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

²⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

Nabolagsprofil

Seierdalsveien 297

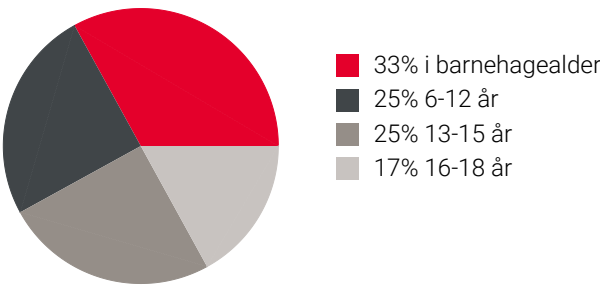
Offentlig transport

Åshuset Linje 480	3 min 🚶 3.5 km
Berkåk stasjon Linje F6, R70	16 min 🚶 17.8 km
Trondheim Værnes	1 t 48 min 🚶

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10... 211 elever, 15 klasser	18 min 🚶 18.9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	23 min 🚶 23.8 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	45 min 🚶 50.3 km

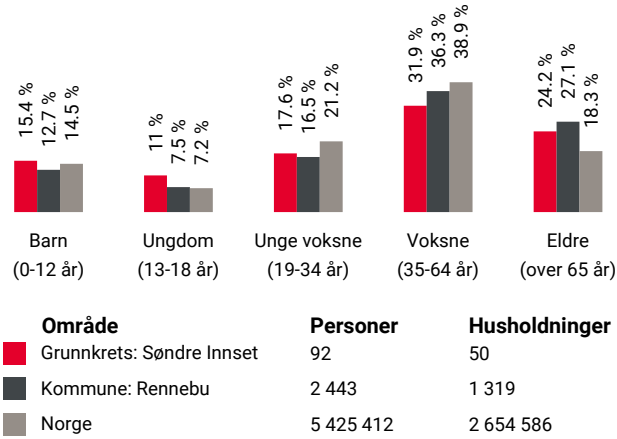
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	2%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

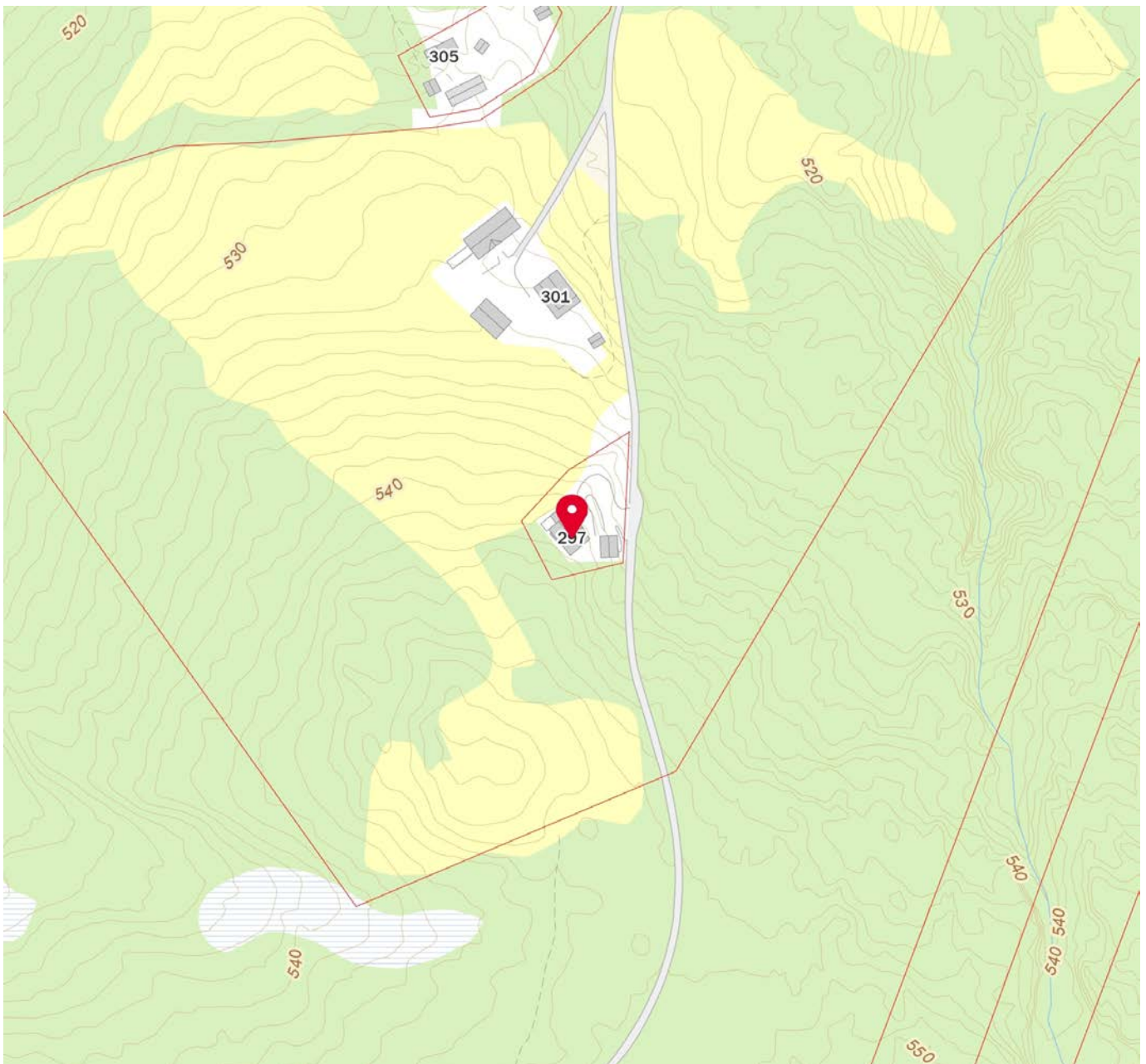
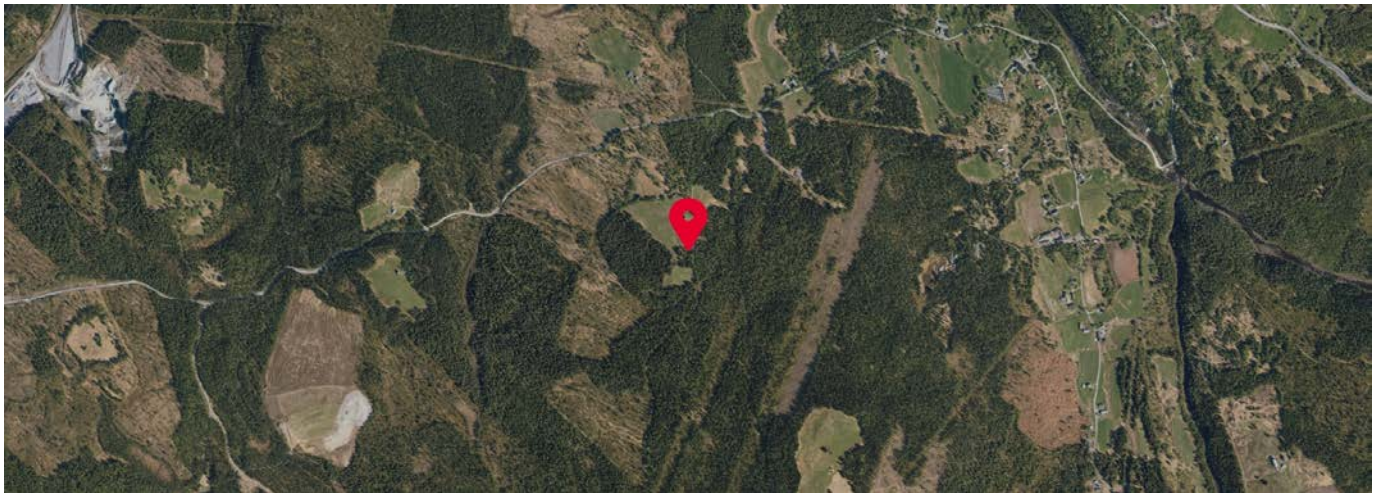
Fagerhaug barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 🚶 10.5 km
Stølen private barnehage (1-5 år) 18 barn	17 min 🚶 19.7 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	16 min 🚶 20 km

Dagligvare

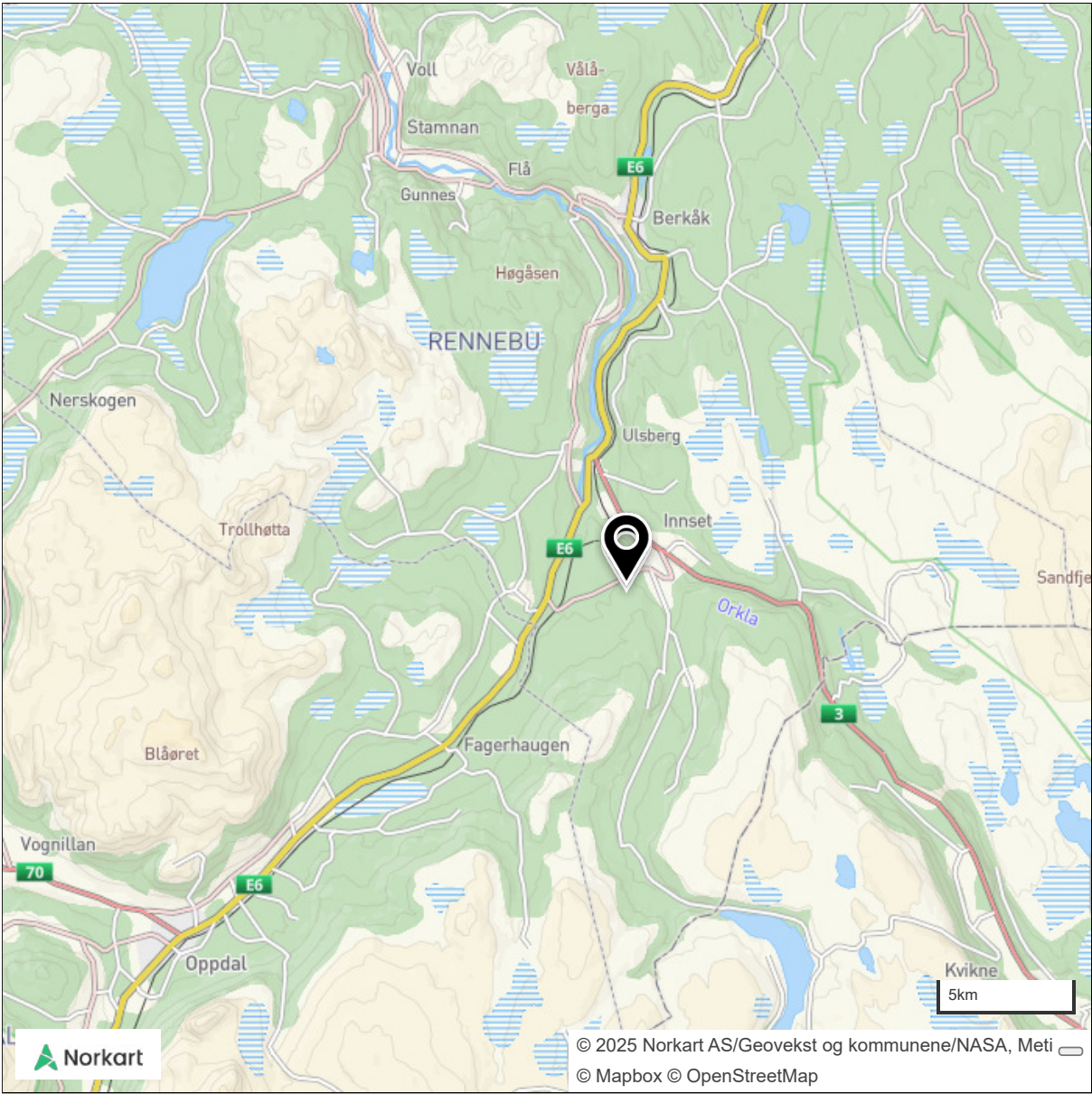
Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 18.6 km
Rema 1000 Berkåk PostNord	18 min 🚶 18.8 km

Sport

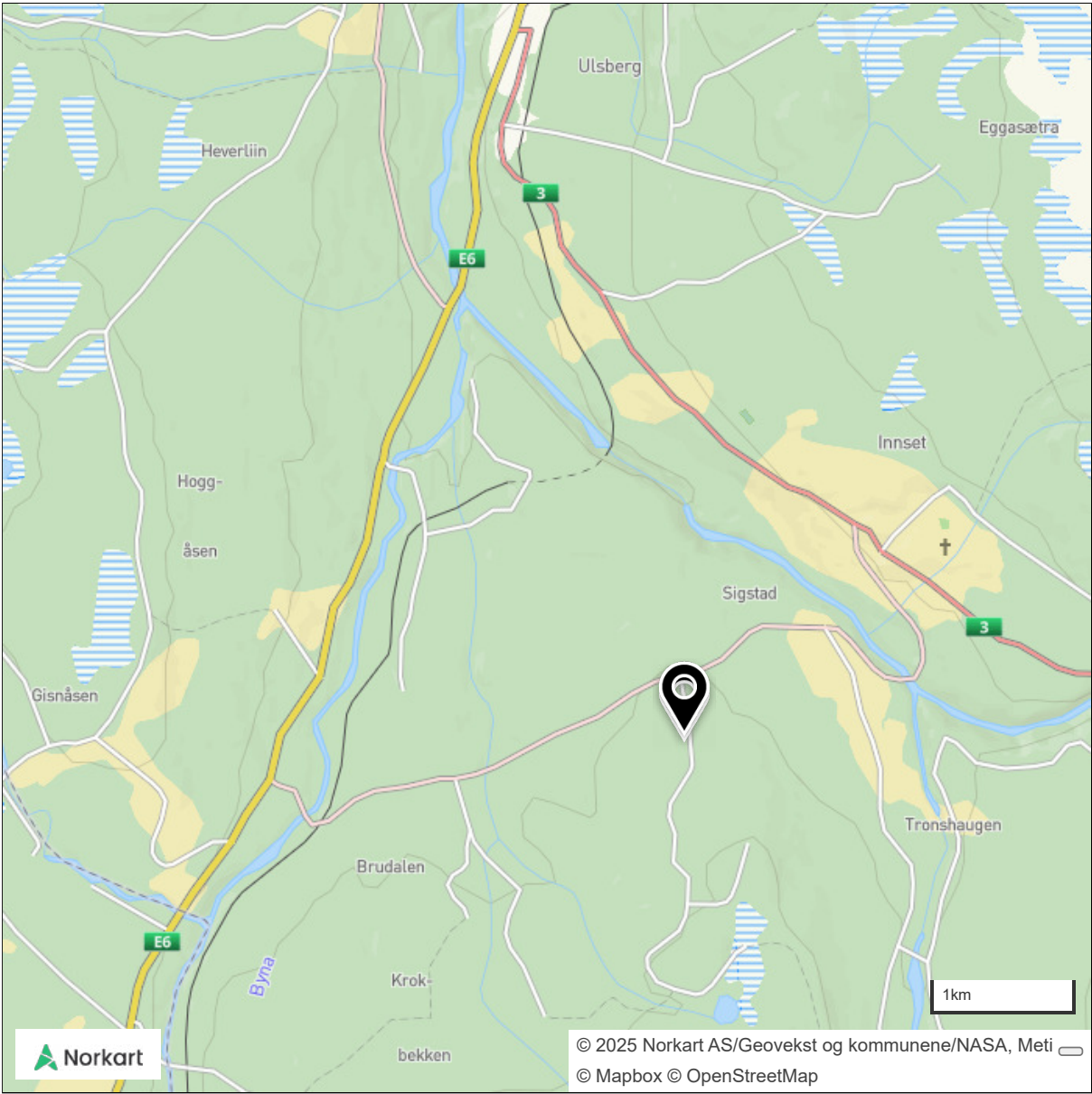
Innset skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 2.8 km
Innset grusbane Fotball	4 min 🚶 4.1 km
Oppdal Treningssenter	22 min 🚶



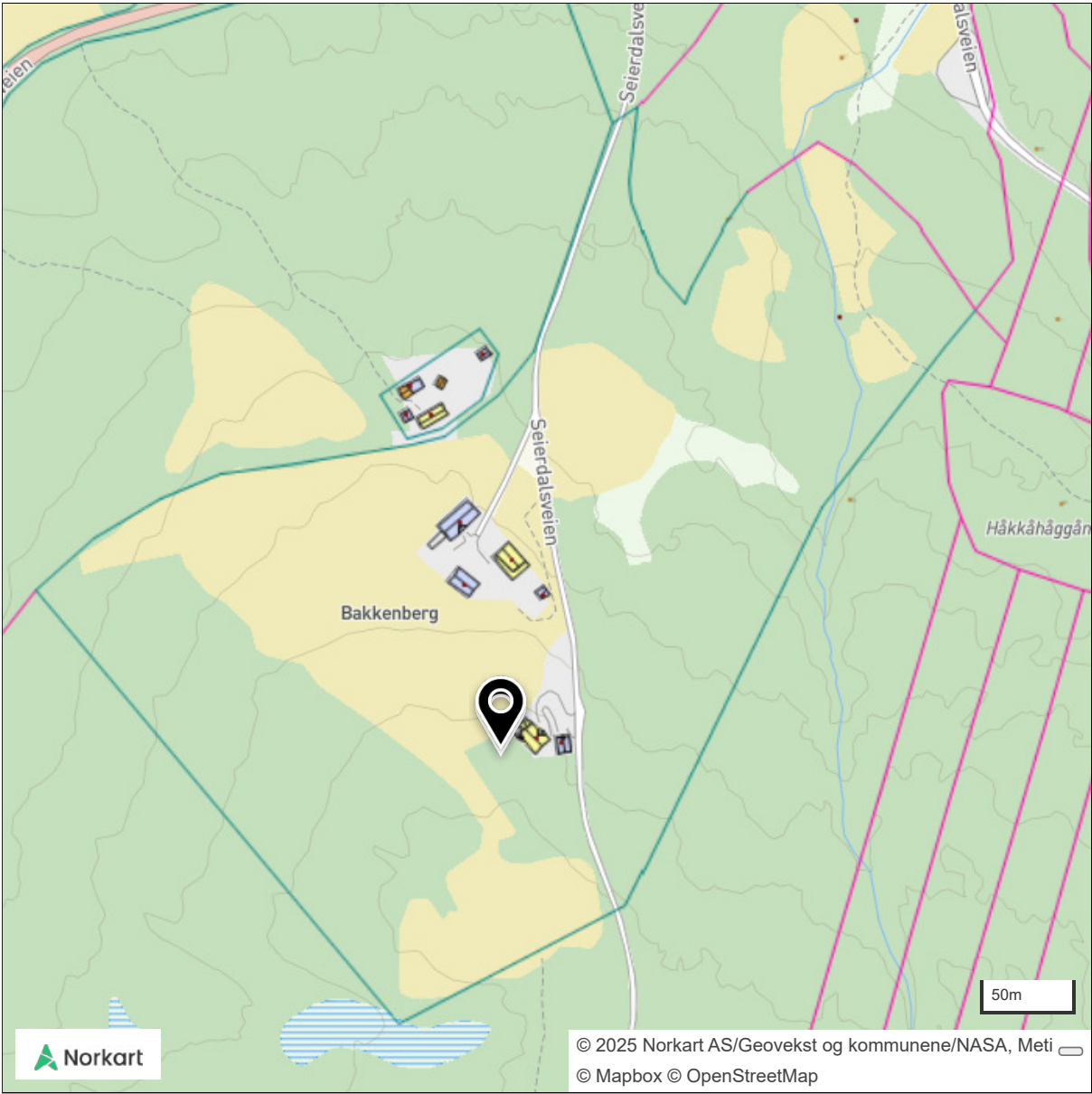
Seierdalsveien 297



Seierdalsveien 297



Seierdalsveien 297





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



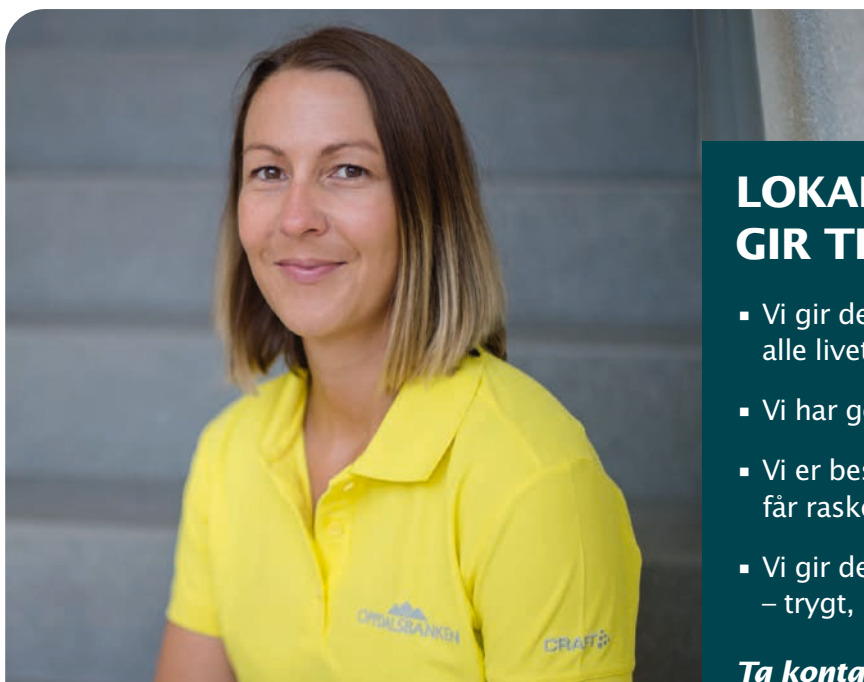
Rett skal være rett. For alle.

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Seierdalsveien 297
7398 RENNEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre