



**aktiv.**

Skogliveien 21, 7391 RENNEBU

**Velholdt og oppgradert enebolig  
med solrik beliggenhet | Fine  
uteområder og utsikt | Vesentlig  
oppusset i 2012-2013**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

**E-post** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 948 850,-  
**Selger:** Adam Krzysztof Styczynski

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 173/173 kvm  
**Tomtstr.:** 914.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 72  
Gnr. 62, bnr. 290  
**Oppdragsnr.:** 1702250086

# Velholdt og oppgradert enebolig med solrik beliggenhet | Fine uteområder og utsikt

Velkommen til Skogliveien 21. Boligen har vært gjenstand for stor oppussing siden 2012 og fremstår i god stand. Eiendommen har kort gangavstand til skole, barnehage butikker, turområder og idrettsanlegg. Stor og pent opparbeidet tomt.

Innhold:

Kjeller:

4 Boder

1. Etasje

Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad og 3 boder

2. Etasje

Gang, Bad og 3 Soverom

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 173 kvm

BRA totalt: 173 kvm

TBA: 29 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 50 kvm 4 boder

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad og 3 boder

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, bad og 3 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

Kjeller

29 kvm Frittliggende terraser

1. etasje

0 kvm Terrasse

2. etasje

0 kvm Terrasse

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

914.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt

### **Beliggenhet**

Rennebu er en sjarmerende kommune i Trøndelag, kjent for sin vakre natur og rike

kulturhistorie. Omgitt av majestetiske fjell, frodige daler og klare elver, tilbyr Rennebu fantastiske muligheter for friluftsliv året rundt, inkludert turgåing, fiske og skiaktiviteter. Samfunnet er preget av en sterk fellesskapsfølelse, og her finner du et trygt og hyggelig miljø for både familier og enkeltpersoner. Med gode fasiliteter som skoler, butikker, idrettsanlegg og kulturtilbud, kombinerer Rennebu det beste av landlig ro og praktisk bekvemmelighet.

**Praktisk Beliggenhet:** Skogliveien 21 ligger i et barnevennlig nabolag med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter:

**Skoler og Barnehager:** Ca. 10-12 minutters gange til nærmeste skole og barnehage, noe som gjør hverdagen enkel og trygg for barnefamilier.

**Butikker og Kjøpesentre:** Bare en kort kjøretur unna finner du flere dagligvarebutikker og et kjøpesenter med et variert utvalg av butikker, kafeer og spisesteder.

**Offentlig Transport:** Busstoppet ligger kun lite 5 minutters gange fra boligen, hvor linje 460, 480 og 135 har avganger. Berkåk togstasjon ligger kun 500m unna medlinje F6 og R70.

**Fritidsaktiviteter:** Nærhet til idrettsanlegg, lekeplasser og fritidstilbud for barn og voksne.

### **Adkomst**

Se kart på [finn.no](http://finn.no)

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnes

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Hoved konstruksjon i betongmur i kjeller, Yttervegger trekonstruksjon med stående panel. Plassbygget takkonstruksjon med takplater av stål på tak. Vinduer er 2-lags isolerglass. Dette i henhold til takstmann.

### **Innhold**

Kjeller:

4 Boder

1. Etasje

Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad og 3 boder

2. Etasje

Gang, Bad og 3 Soverom

BRA- I 173 m<sup>2</sup>

TBA: 90 m<sup>2</sup>

## Standard

Boder er uinnredet. Betong i gulv og vegger

### 1. Etasje

Entré : Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Gang: Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Stue: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Kjøkken: Parkett på gulv. Panel på vegger og plate i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Panel i himling

Bod 1,5 m<sup>2</sup> Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bod 2,3 m<sup>2</sup> Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bod 3,4 m<sup>2</sup> Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

### 2. Etasje

Gang/trapp: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Panel i himling

Soverom 1: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 2 Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 3: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

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

Forhold som har fått TG2:

#### 1.3 Terrengforhold

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.
- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

#### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det mangler godkjent takstige.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

#### 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold

#### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold

#### 7.1.1 Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling

- Skruehull i flis
- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

#### 7.1.2 Bad 1. Etasje Overflate gulv

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

#### 7.1.3 Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

#### 7.2.2 Bad 2. Etasje Overflate gulv

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

#### 7.2.3 Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

#### 8.1 Kjøkken Kjøkken

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

#### 9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

- Saltutslag på vegger
- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

#### 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

- Gulvet har noen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.
- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.
- Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC
- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.

#### 10.5 Ventilasjon

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende

TG3: Ingen

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er vesentlig oppgradert etter kjøp i 2012.

#### **Parkering**

Parkering 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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

#### **Energimerke**

Ikke angitt

#### **Informasjon om energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

#### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 1 900 000

#### **Omkostninger kjøper**

1 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

48 850 (Omkostninger totalt)  
65 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
68 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 965 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 968 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 38 526 for år 2025

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet er oppgitt fra Rennebu kommune og beløp kan avvike fra år til år. Fire terminer.

I tillegg betales det kr 5 658 i renovasjon til Remidt. Fire terminer. Beløp kan avvike.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 358 503 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 434 013 for år 2023

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 72 i Rennebu kommune. Gårdsnummer 62, bruksnummer 290 i Rennebu kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5022/62/72:

30.04.1951 - Dokumentnr: 564 - Erklæring/avtale  
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT  
VEDR. PRIVAT AVKJØRSEL

31.08.1950 - Dokumentnr: 1293 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5022 Gnr:62 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 24842 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1635 Gnr:62 Bnr:72

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Opplysninger fra Rennebu kommune:

Vi finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i det kommunale eiendomsarkivet for bygningen(e).  
Bygninger som er lovlig oppført før 1998, er lovlig å benytte uten ferdigattest. Eventuelle ulovlige byggetiltak på eiendommen vil ikke være automatisk godkjente. Dersom det er oppført/gjort søknadspåklagte bygninger/arbeider på eiendommen, er det tegningene som lå til grunn for byggetiltaket som gjelder. Det er byggets eier som er ansvarlig for at bygninger er utført i tråd med eventuelle tillatelser.

Det foreligger ikke byggetegninger i Rennebu kommunes arkiv. Det er ikke uvanlig på eldre boliger i kommunen. Megler har derfor ikke kunne sammenligne dagens løsning med evt byggegodkjente tegninger. Konferer megler ved spørsmål.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til bolig, reguleringsplan Bekåk sentrum.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Ansvarlig megler**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
[tor.hakon.skogstad@aktiv.no](mailto:tor.hakon.skogstad@aktiv.no)  
Tlf: 904 03 103

### **Oppdragstaker**

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

25.02.2026



























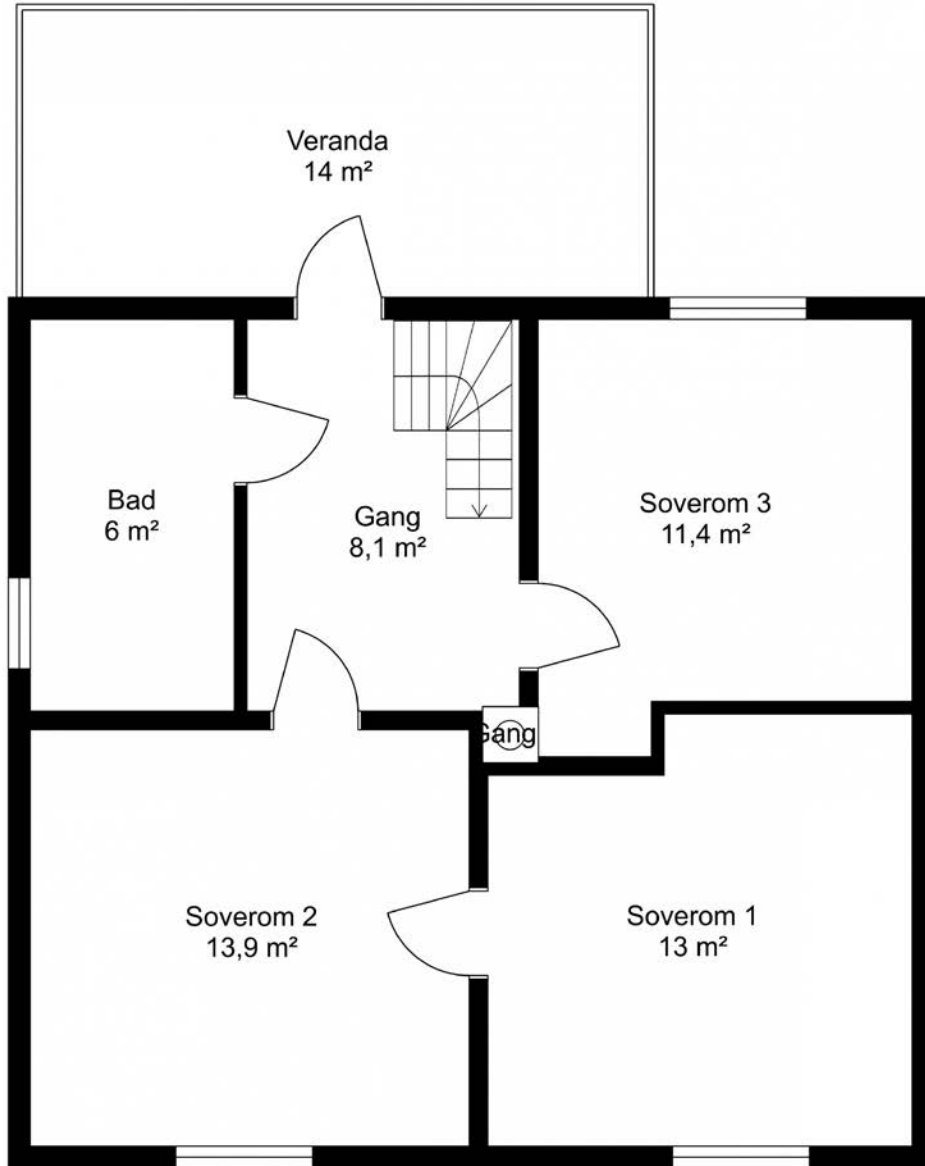






# Vedlegg

Skogliveien 21  
2. Etasje

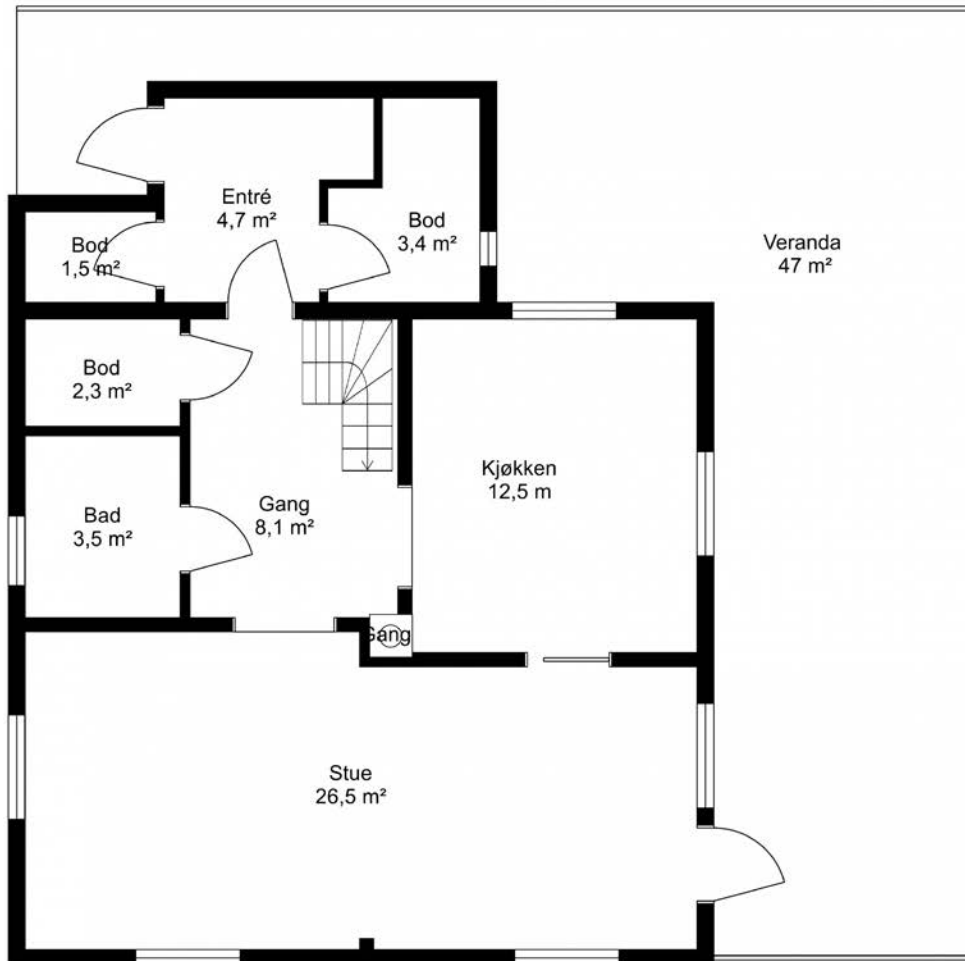


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Skogliveien 21

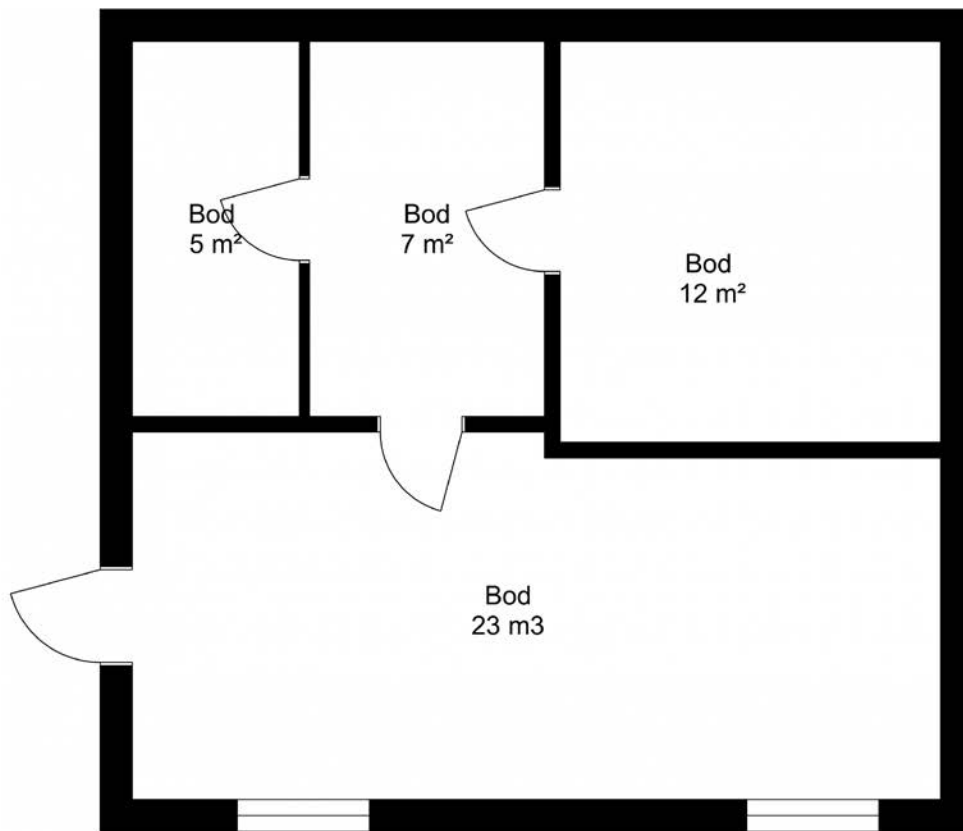
## 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

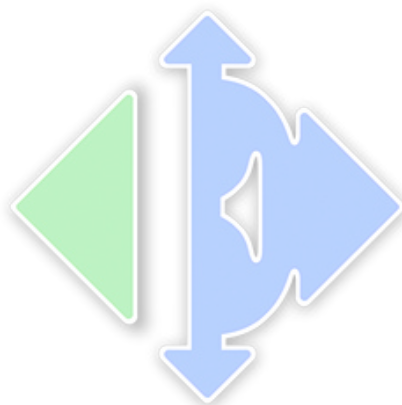
Skogliveien 21  
Kjeller



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Enebolig Skogliveien 21  
Skogliveien 21  
7391 Rennebu



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Sveinung Gjønnnes**  
Dato: 01/06/2025

Hynnestien 7  
Orkanger 7300  
920 94 300  
sveinung@gjonnes-bygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:62, Bnr: 72
<b>Hjemmelshaver:</b>	Adam Krzysztof Styczynski
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	914 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Offentlig med privat stikkledning
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan Rennebu kommune
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1952

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	06.05.2025
<b>Forutsetninger:</b>	- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Adam Krzysztof Styczynski
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Adam Krzysztof Styczy
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.

## OM BYGGEMETODEN:

Hoved konstruksjon i betongmur i kjeller, Yttervegger trekonstruksjon med stående panel. Plassbygget takkonstruksjon med takplater av stål på tak. Vinduer er 2-lags isolerglass

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Kjeller:

Boder er uinnredet. Betong i gulv og vegger

## 1. Etasje

Entré : Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Gang: Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Stue: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Kjøkken: Parkett på gulv. Panel på vegger og plate i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Panel i himling

Bod 1,5 m<sup>2</sup> Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bod 2,3 m<sup>2</sup> Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bod 3,4 m<sup>2</sup> Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

## 2. Etasje

Gang/trapp: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Panel i himling

Soverom 1: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 2 Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 3: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

## PLANAVVIK

-Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

## GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.

## VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

## INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

## TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Kjellertrapp betraktes som en stige og er ikke i bruk

BOD 2,3 m<sup>2</sup>

I bod er det montert vaskemaskin og vask

Bod er ikke bygget som våtrom

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Ingen informasjon på vesentlige endringer etter byggeåret.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	50					50
1. Etasje	67			47	58	9
2. Etasje	56			14	56	
Frittliggende terrasser				29		
SUM BYGNING	173			90	114	59
SUM BRA	173					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller:

4 Boder

1.Etasje

Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad og 3 boder

2. Etasje

Gang, Bad og 3 Soverom,

**BRA-e:**

Ingen BRA - e rom

**MERKNADER OM AREAL:**

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

**GARASJE / UTHUS:**

Ingen garasje / Uthus

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

01/06/2025



Sveinung Gjønnes

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av Mur/ betong.

**Merknader:** - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Det er ikke registrert høydeavvik på etasjeskille slik at grunnmur virker stabil.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold på tomt i skrått terreng

**Merknader:** - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren.

- Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

- Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende royalimprenert panel.

**Merknader:** - Normal aldersmessig slitasje.

- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.

- Vedlikeholdsbehov.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

- Boligeier opplyser om at yttervegger er etterisolert og kledd med royal impregnert materialer i 2013.2014

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass.Ytterdør fra 2012

**Merknader:** - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

**Merknader:** - Det var ikke sikkerhetsforsvarlig og klarte opp på taket for inspeksjon, taket ble inspisert fra bakkeplan

- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

- Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over møne

- Det mangler godkjent takstige.

- Det er ingen tilkomst til undertak da det er stålplate på tak

- Takrenner og nedløpsrør er i stål og nedløp ført videre ned til bakken

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret.Stålplater som ytterteking.Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

**Merknader:** - Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse

- Boligeier opplyser om at det ikke er avvik eller pålegg fra feiervesen.

- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet

- Pipe og ildsted er ikke vurdert

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

- Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

- Det registreres at takplater er værslitte og flasser.

- Det er montert nye plater på gavlsidene på boligen ( ulik type som hondtak)

- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

- Det ble ikke montert snøfangere på taket, og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse foran inngangsdør Verand i 2 etasje

**Merknader:** - Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.

- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.

- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.

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

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 50 cm kreves rekkverk.

- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 50 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.

- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør

- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av terrassen, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen.

- Det er svikt i søylepunkt

- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.

**7. Våtrom****7.1 Bad 1. Etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og panel i himling

**Merknader:** - Skruehull i flis

- Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom/hulrom under flis.

- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

- Merknader:** - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
  - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.
  - Sluk er plassert lite tilgjengelig for renhold
  - Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vann installasjoner avstengt stil sluk
  - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp dørterskel.
  - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen på overflate gulv.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca 2013
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
  - Det er muligheter for å rengjøre sluk.
  - Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
  - Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
  - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
  - Badet har elektrisk avtrekk med tilluft rundt dørblad.
  - Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.
  - Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligens fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin
  - I dette tilfellet ble det vurdert som ikke praktisk mulig da det ikke ble funnet egnet sted ved bruk av multidetektor.

## 7.2 Bad 2. Etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og panel i himling

- Merknader:** - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom/hulrom under flis.
- Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

#### Flis med varmekabler på gulv

---

- Merknader:** - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
  - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.
  - Sluk er plassert lite tilgjengelig for renhold
  - Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vann installasjoner avstengt stil sluk
  - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp dørterskel.

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- 
- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
  - Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold
  - Badet er tilkoblet elektrisk avtrekkvifte med tilluft rundt dørbled.
  - Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.
- “Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin
- I dette tilfellet ble det vurdert som ikke praktisk mulig da det ikke ble funnet egnet sted ved bruk av multidetektor.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- 
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.
-

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra 2013

- Mekanisk avtrekk over komfyr
- Kjøkkeninnredning har noe bruks slitasje
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong

**Merknader:** - Saltutslag på vegger

- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.

- Har du saltutslag på murvegg eller murgulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen.
- I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.
- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

**Merknader:** -Gulvet har noen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.

-Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

#### TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Uinnredet kjeller

**Merknader:**

## 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

-Vannrør er rør i rør og kobber / avløp av pvc/plast/stål

**Merknader:** - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC

- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- Stakeluger og lufting er ikke registrert.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destrutive tiltak for utbedring

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2014 er plassert i rom med sluk i kjeller

**Merknader:** - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

- Varmvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

**Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

### Åpent og skjult el-anlegg

---

**Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	- Det mangler godkjent takstige. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, leker og yttertekkning (taktekkningen)
	- Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold
7.1.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	- Skruehull i flis - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
7.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
7.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
7.2.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
7.2.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	- Saltutslag på vegger - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulvet har noen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. - Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC - TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereider
	- Varmvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft - Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Adam Krzysztof Styczynski

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogliveien 21

7391 Rennebu

5022-62/72/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalny oppusing av 2 bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

By membran og ny sluk, nye fliser på bad og gulv.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vegger innvendig og utvendig, nye vinduer og ny veranda

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny veranda

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ Ja

Litt fuktighet i kjellern

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny drenering av hus

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Hele boligen
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Sigmar Electro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskift av hele elektriske annleget

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Ambita AS  
Infoland

## OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

### Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Styczynski Adam Krzysztof	Skogliveien 21	5022.62.72.0.0	Rennebu kommune

*Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)*

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	16.09.2024

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	2144226818	Ikke utført	16.09.2024
Siste feiing utført	2144226818	Utført	07.07.2022

**Tom tabell over betyr at vi ikke har registrert fyringsanlegg, og har derfor ingen opplysninger om eiendommen.**

### Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Husstige ikke reist.	2144226818		16.09.2024
Anm: Husstige ikke reist.	2144226818	Ingen hjemme.	21.06.2023
Anm: Ingen hjemme / ingen tilstede	H0101		06.11.2019
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101	Ringte og banket på kl 09:05 og det var ingen tilstede	16.09.2024
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101	Ringte på og banket på ca. Kl. 10.05 - Ingen respons.	21.06.2023
Pipe endrer tverrsnitt. Gjelder:	2144226818	Skorstein har endret tverrsnitt, teglstein under tak, element over tak	07.07.2022
Takstigen er dårlig.	2144226818		22.06.2020
Typegodkjent takstige/ taktrinn må monteres.	2144226818		07.07.2022
Typegodkjent takstige/ taktrinn må monteres.	2144226818		06.11.2019

Typegodkjent 2144226818  
takstige/ taktrinn må  
monteres.

**Har bøylestige på 21.06.2023  
tak - Må montere  
typegodkjent  
takstige/taktrinn før  
neste feiing kan  
utføres.**

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

**Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg**

Se gjeldende gebyrregulativ: [Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste \(tbrt.no\)](#)

**Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende**

Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

# 16351982 001

RENNEBU KOMMUNE

REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT  
REGULERINGSPLAN BERKÅK SENTRUM, STADFESTET  
22.02.82.

---

## § 1.

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

## Fellesbestemmelser.

### § 2.

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

### § 3.

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

### § 4.

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

## § 5.

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

## § 6.

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

## § 7.

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

## § 8.

Boligområder:

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

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

#### § 9.

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

#### § 10.

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

- a) For offentlige bygninger samt forretnings- og kontorbe- byggelse bestemmer bygningsrådet gesims- og mønehøyde i hvert enkelt tilfelle.
- b) Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper for naboene, henvises til arealer regulert til industri/for- retning i andre deler av området.
- c) Eksisterende avkjørsel fra E6 til område H 5 tillates midlertidig opprettholdt. Ny avkjørselsløsning som vist på planen skal iverksettes samtidig med at utbygging av forretnings- og kontorbe- byggelse i område H 4 settes i gang.
- d) Inngangsfasader i området H6 skal vende mot torget.
- e) Det skal utarbeides bebyggelsesplan for område O1 som skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 11.

Friområder:

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

## § 12.

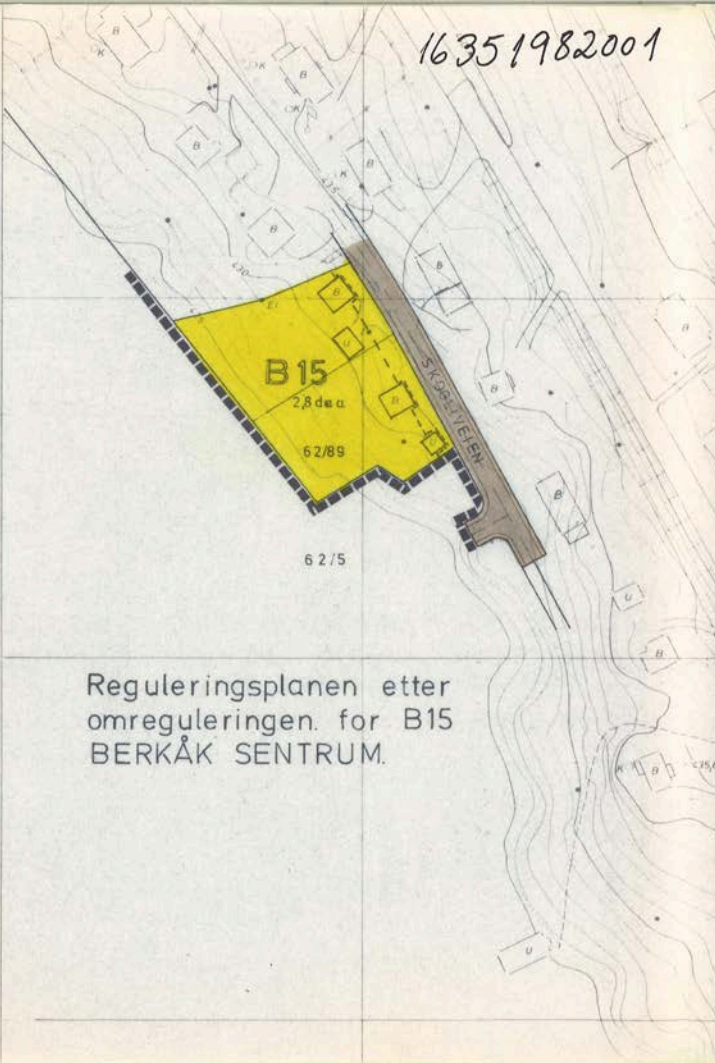
Lekeplasser:

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

Revidert 05.03.87.



16351982001



Reguleringsplanen etter omreguleringen for B15 BERKÅK SENTRUM.



Reguleringsendring av lekeplass Skogliveien.

Oppheving av eksisterende plan stadfestet 22.02.82. Området går over til å være uregulert.

# Nabolagsprofil

Skogliveien 21 - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Berkåk stasjon Linje 460	8 min 🚶 0.6 km
🚗 Berkåk stasjon Linje F6, R70	8 min 🚶 0.7 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 32 min 🚗

## Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 211 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	29 min 🚗 32.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	34 min 🚗 36.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K E6 Berkåk	12 min 🚶
🚗 Extra Berkåk	13 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

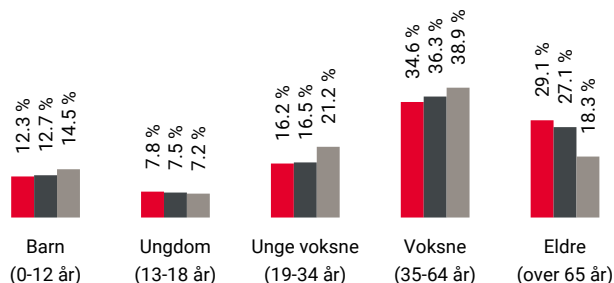
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Støynivået

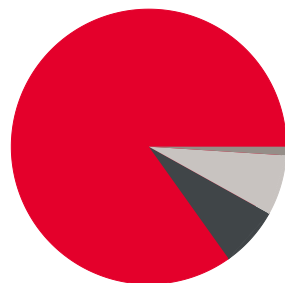
Lite støynivå 87/100

## Sport

⚽ Sivertgjærdet ballplass 11 min 🚶  
Ballspill 0.9 km

⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 13 min 🚶  
Aktivitetshall 1.1 km

## Boligmasse



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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



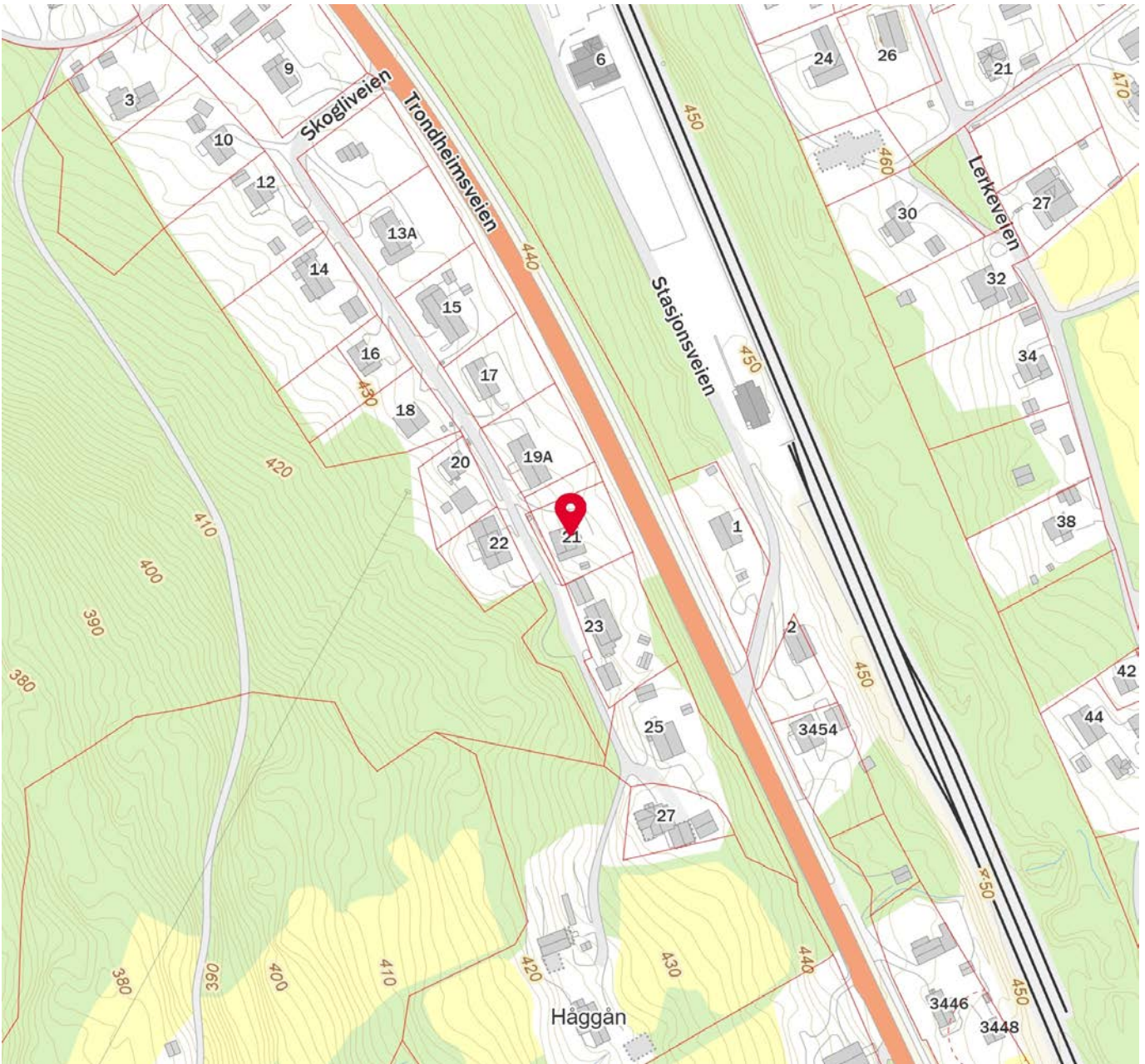
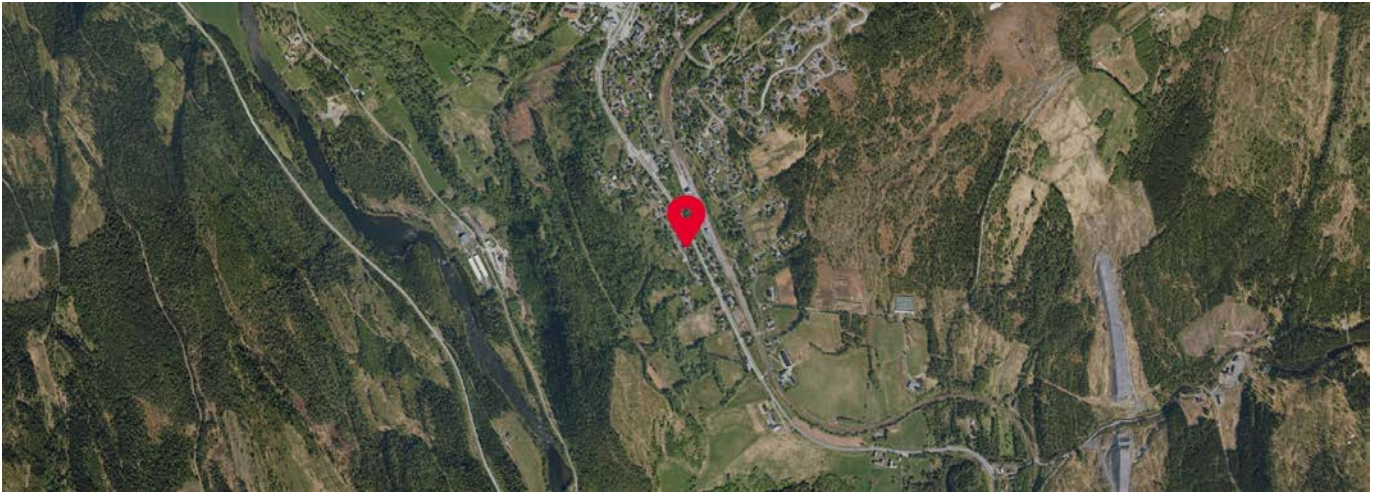
0%

47%

■ Berkåk nord  
■ Rennebu kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skogliveien 21  
7391 RENNEBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103  
E-post: tor.hakon.skogstad@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 viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre