

Mellomveien 5, 7398 RENNEBU

**ULSBERG - Meget innholdsrik
enebolig fra 2011 og dobbel
garasje med loft fra 2015
Panoramautsikt og lang solgang**



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 640,-
Total ink omk.: Kr 3 537 640,-
Selger: Liv Unni Olsbakk Hofstad
Gunnar Hofstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 205/251 m²
Tomtstr.: 1122.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 31
Gnr. 224, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1703260030

ULSBERG - Meget innholdsrik enebolig fra 2011 og dobbel garasje med loft fra 2015

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal ved Jon Ivar Jamtøy har gleden av å presentere Mellomveien 5!

Eiendommen ligger i grenda Ulsberg, ca. 10 minutters kjøretur fra kommunesenteret Berkåk i nord og ca. 20 minutters kjøretur fra Oppdal i sør. Eiendommen ligger vestvendt i et veletablert og rolig boligfelt, uten innsyn, men svært godt utsyn mot fjellene i vest og lang solgang. Grenda grenser mot ypperlig helårs turterreng med oppkjørte skiløyper og turstier samt gode fiskevann inn mot Forollhogna nasjonalpark i øst. Grenda har velforening med aktiviteter gjennom året.

Boligen ble oppført i 2011 og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom i 1. etasje samt loftstue, tre soverom, kontor/soverom, bad og bod i 2. etasje. Dobbeltgarasje med loft oppført i 2015.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	23
Selgers egenerklæring	46
Tilstandsrapport	52
Godkjente bygningstegninger	87
Ferdigattest	96
Energiattest	97
Matriikkelrapport (to teiger)	102
Grunnkart	117
Reguleringsplan med bestemmelser	118
Nabolagsprofil og kart	121
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 205 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 46 m²

BRA totalt: 251 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 33 m²

Areal fordelt på etasje

Enebolig

1. etasje BRA-i: 112 m² - Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom.

2. etasje BRA-i: 93 m² - Loftstue, tre soverom, kontor/soverom, bad og bod.

1. etasje TBA: 24 m² - Terrasse

2. etasje 9 m² - Balkong

Garasje

1. etasje BRA-e: 46 m² - Garasjerom

Ikke målbare arealer

Garasje

Det er ikke etablert trapp opp til loftetasjen og arealet er derfor ikke målbart. Arealet utgjør ca 19m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

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

Se punkt tilbygg/modernisering. (Se tilstandsrapport.)

Garasje

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

Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Loftetasjen er i dag innredet og mangler trapp. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen og søknad om dette må sendes kommunen.

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

Selger opplyser at det er dialog med kommunen for å få utstedt ferdigattest. Konferer megler ved spørsmål.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 122,6 m² iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Tomten er vestvendt og opparbeidet med plen og beplantning samt gruset vei og gårdsplass med støttemur i naturstein mot innkjørsel. Bygningene og gårdsplassen ligger på utgravd/oppfylt platå et nivå over veien, mens tomten for øvrig er hellende mot vest.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Eiendommen består av to teiger/bruksnummer, boligtomt (bnr. 31) på 1009,3 m² og tilleggsareal (bnr. 35) på 113,3 m². Sistnevnte utgjør i hovedsak veigrunn. Selger opplyser å ha sent begjæring om sammenslåing av de to teigene/bruksnumrene til kommunen. Konferer megler ved spørsmål.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i grenda Ulsberg, porten mellom Østerdalen og Gudbrandsdalen, ca. 10 minutters kjøretur fra kommunesenteret Berkåk i nord og ca. 20 minutters kjøretur fra Oppdal i sør med alpinanlegg samt et rikt handels- og kulturtilbud. Eiendommen ligger vestvendt i et veletablert og rolig boligfelt med svært godt utsyn mot fjellene i vest og lang solgang. Grenda grenser mot ypperlig helårs turterreng med oppkjørte skiløyper og turstier samt gode fiskevann inn mot Forollhogna nasjonalpark i øst. Grenda har velforening med aktiviteter gjennom året.

Adkomst

Fra krysset E6/RV3 på Ulsberg: Kjør RV3 mot Elverum/Tynset. Ta til venstre inn på Liaveien ca. 1,2 km fra E6 og deretter umiddelbart til venstre. Følg veien ca. 300 meter og ta til høyre inn i boligfeltet. Kjør ca. 150 meter og ta til høyre inn på Mellomveien. Du vil da få eiendommen på venstre side etter ca. 100 meter.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Eneboligen fra 2011 er oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vinduene har trelags glass. Boligen fremstår i generelt god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringdagen hvor tiltak bør vurderes.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggt teknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 14.04.2026 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og taktekking medfører fare for takras mot beferdet område. Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp samt noe flassing av overflatebelegg i gradrenner.

Våtrom > Bad 1.etasje > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det registreres glipper i skjøtene i nedre kant av baderomsplatene i dusjsonen. Ved bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre del av veggene i dusjsonen.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulvet har overflateslitasje.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har overflateslitasje, men fremstår ut over det i god stand. Overflateslitasjen kan medføre behov for vedlikehold eller utbedring for å sikre trappens funksjon og levetid.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen merker i furugulvene i 2. etasje samt glippe i en endeskjøt i laminatgulvet i i stue i 1. etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm over en avstand på 2 meter i kontoret i 2. etasje. Eier opplyser at dette har vært stabilt siden byggeåret. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på gulvene. Det bemerkes stedvis knirk i furugulvet i 2. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe overflateslitasje på trinnene, noe som er normalt etter bruk over tid.

Det anbefales vedlikehold for å forlenge trappens levetid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt service av anlegget noe som er anbefalt hvert 3.til 5. år. Anlegget fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Kjøkken > 1.Etasje > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mye støy og tegn til vibrasjoner ved bruk av avtrekksviften.

Våtrom > Bad 1.etasje > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved bruk av krysslaser ble det målt omtrent 10 mm høydeforskjell fra gulvet ved døren og frem til topp slukrist. Det registreres svakt motfall i området foran døren, og ellers er gulvet tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved kontroll av slukene ble det registrert bruk av slukmansjett og smøremembran. TG 2 er satt fordi membranen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > Bad 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det ble indikert fukt i nedre kant av veggplater i dusjsonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
Det er etablert panel på vegg i våtsone rundt skyllekummen. Dette er et uegnet materiale for bruk i våtsone, da det øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra gulv ved dør til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt i området innenfor døren.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det registreres bruk av slukmansjett og smøremembran ved kontroll av sluket.

Våtrom > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner. Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Våtrom > Bad 2.etasje > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt ca. 5 mm fall mot sluk fra gulvet ved dørterskelen. Dette er mindre enn kravet om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp synlig fuktsikring ved dørterskel.

Våtrom > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved kontroll av sluket ble det ikke registrert synlige avvik.

Våtrom > Bad 2.etasje > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Garasje med loft fra 2015 er ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert.

Innhold

Enebolig

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom.
2. etasje: Loftstue, tre soverom, kontor/soverom, bad og bod.

Garasje

1. etasje: Garasjerom
- Loft: Uinnredet loftsrom

Standard

1. etasje

Entré:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling med downlights. Skyvedørsgarderobe. Trapp til 2. etasje. Tofløyet glassdør mot stue.

Kjøkken:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malt panelhimling med downlights. Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert stekovn, mikro, koketopp, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, ventilator og komfyrvakt. Skyvedør mot spisestue.

Stue:

Parkettgulv, panelplater på vegger, malt panelhimling. Peisovn tilkoblet pusset pipe. Varmepumpe. Utgang til terrasse.

Soverom:

Parkettgulv, panelvegger, panelhimling. Skyvedørsgarderobe.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malt panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, under-, over- og høyskap, speil og belysning. Vegghengt wc med innbygd susterne. Dusjhjørne med innfellbare dører. Hjørnebadekar.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, panelvegger, panelhimling. Vegghengt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonsanlegg. Vanninntak, stoppekran, fordelingsskap for rør og varmtvannsbereder. Sikringskap.

2. etasje

Loftstue:

Heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Utgang til takoverbygd balkong. Panelovn. Pusset brannmur. Trapp til 1. etasje.

Soverom 1:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Panelovn.

Soverom 2:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Panelovn.

Soverom 3:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Garderobeskap.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling. Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, under- og overskap, speil og belysning. Vegghengt wc med innbygd systerne. Dusjkabinett.

Bod:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Vegghengte hyller.

Kontor/soverom:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

Garasje (isolert)

Betonggulv, sponplater på vegger, malte himlingsplater. Bred port med fjernstyrt elektrisk portåpner. Sidedør. Stige til loft. Loft har sponplategulv og er isolert, men ikke innredet (kledd).

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har bredbånd (og TV) via fiber fra Neas. Se neas.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

Dobbel garasje samt oppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 03.07.2023.

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

03.07.2023

- Anm: Slukkeapparat er for gammelt og bør byttes ut.

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

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

87 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 340 (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 47 674,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon driftes og faktureres av Remid IKS og inngår i oppgitt beløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er installert vannmåler i boligen, og at kommunen derfor fakturerer vann- og avløpsgebyr med utgangspunkt i boligens areal. Kommunen opplyser at det faktureres et forbruk på 220 m³ for boliger med bruksareal på 125-225 m².

For en husstand med et normalt vannforbruk, vil det i de fleste tilfeller være lønnsomt å installere vannmåler og betale for faktisk forbruk. Konferer megler ved spørsmål.

Formuesverdi primærbolig

Kr 680 725,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 722 900,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 47 700,-
- Forsikring: ca. kr 11 000,-
- Strøm: ca. kr 17 000,-

Totalt: ca. kr 75 700,-

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

Tilbud 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 224, bruksnummer 31 i Rennebu kommune. Gårdsnummer 224, bruksnummer 35 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 28.04.2011. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, og megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Garasje

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, og megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Selger har opprettet dialog med kommunen for å få utstedt ferdigattest. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som enebolig.

Reguleringsbesestemmelser til reguleringsplan for Ulsberg, utvidelse boligfelt, utarbeidet 13. april 1983, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, der denne eiendommen er angitt som tomt 5, eller ta kontakt med ansvarlig megler. Det gjøres oppmerksom på at det er regulert vei og boligtomter øst for denne eiendommen.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes som høy.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktgrunnlag

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og AML-gebyr kr 17 500,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jon Ivar Jamtøy

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Tlf: 934 26 896

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 913 368 002

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Bilder og planskisser



Velkommen til Mellomveien 5!
(Foto: Interiørfoto, Eidsmo/Bjørnli)



Eiendommen ligger vestvendt i et veletablert og rolig boligfelt, uten innsyn, men svært godt utsyn mot fjellene i grenda Ulsberg, ca. 10 minutters kjøretur fra kommunesenteret Berkåk i nord og ca. 20 minutters kjøretur fra Oppdal i sør



Innholdsrik enebolig over to plan fra 2011 og dobbel garasje med loft fra 2015



Fasade vest



Fasade sør og øst



Fasade øst

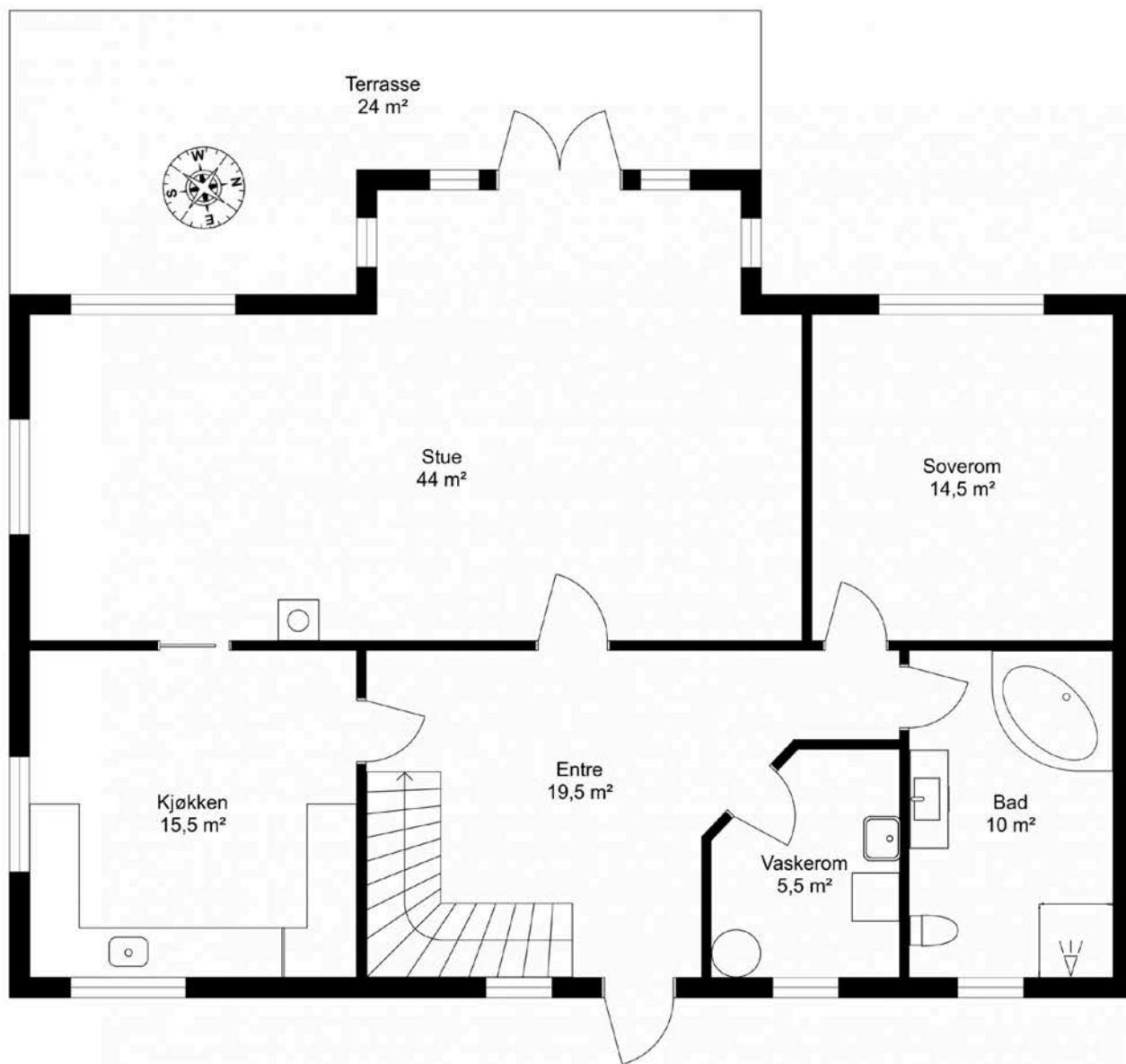


Fasade øst og nord



Et hyggelig takoverbygd inngangsparti med terrasse ønsker deg velkommen

Mellomveien 5 1. etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Meget romslig entré med gulvvarme og trapp til boligens loftetasje



Kjøkkenet med adkomst fra entréen i boligens sørøstre hjørne



Kjøkkenet ble oppgradert med bl.a. ny innredning og nytt gulv i 2022



Moderne innredning med alle hvitevarer integrerte



Kjøkkenen med spiseplass og inngang via skyvedør til stue



Spisestue med både peisovn og varmepumpe



Her er det god plass til stort spisebord



Utsikt fra spisebordet



Stue- og spisestuerommet er hele 44m²



Lys og romslig stue og spisestue i åpen løsning



Stue med utsikt mot fjellene i vest og utgang til terrasse via tofløyet terrassedør



Delvis takoverbygd terrasse mot sørvest (digitalt møblert)





Hovedsoverom i boligens 1. etasje



Rommet er ca. 14,5m² og utstyrt med skyvedørgarderobe



Badet i 1. etasje har flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger og malt panelhimling med downlights



Badet har både dusjhjørne og stort hjørnebadekar

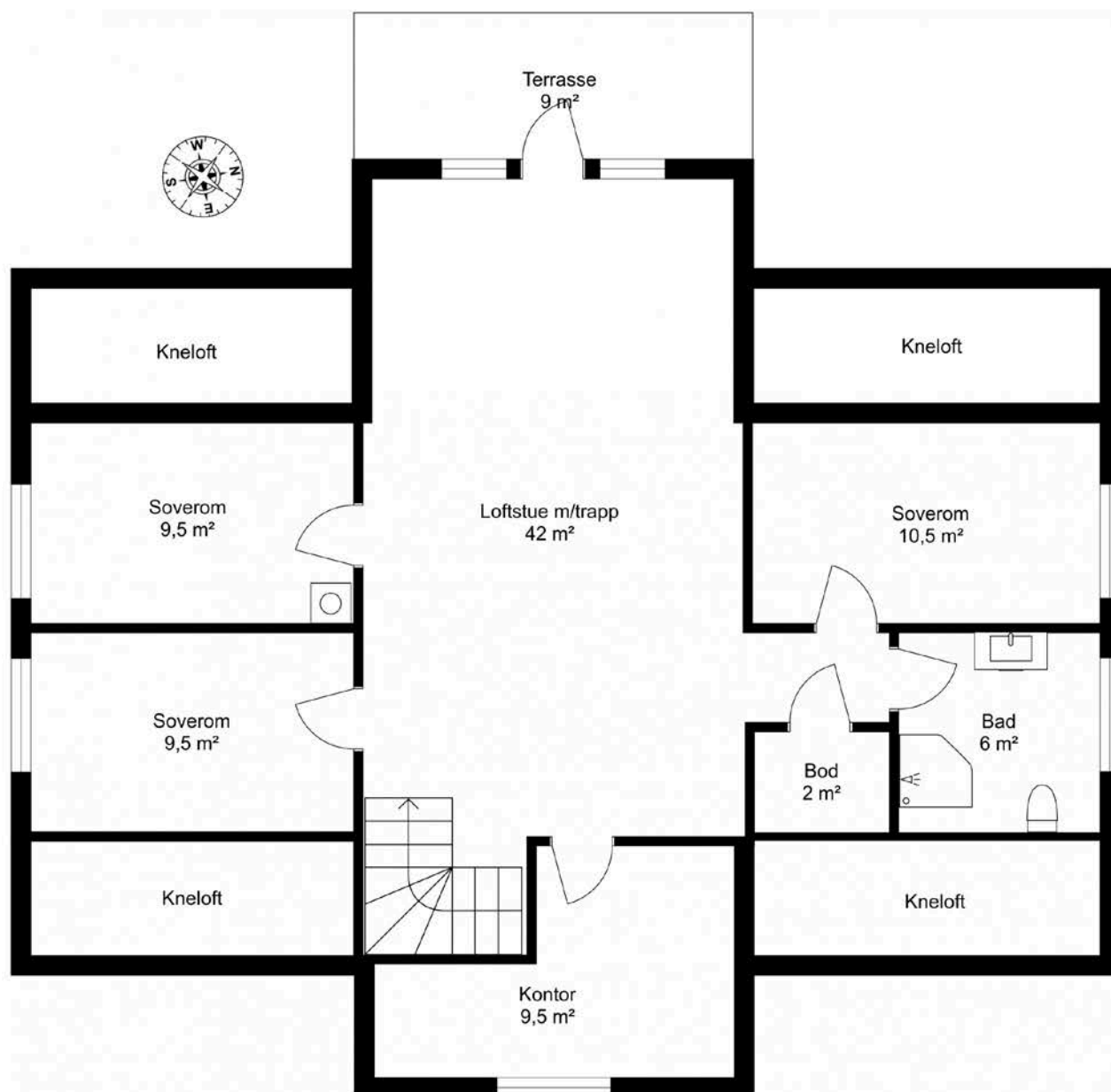


Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, under-, over- og høyskap, speil og belysning



Vaskerommet som også huser mye av boligens tekniske utstyr ligger i tilknytning til entréen

Mellomveien 5 2. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Boligens 2. etasje har loftstue på hele 42m² samt tre soverom, bad, bod og kontor/soverom (digitalt møblert)



Loftstue med utgang til vestvendt balkong (digitalt møblert)



Takoverbygd balkong mot vest



Fra balkongen har en meget god utsikt mot fjellene i vest



Soverom mot sørøst på 9,5m²



Soverom mot sørvest på 9,5m²



Soverom mot nordvest på 10,5m²



Badet i 2. etasje har flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger og malt panelhimling



Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, under-og overskap, speil og belysning



Dusjkabinett og vegghengt wc med innbygd systerne

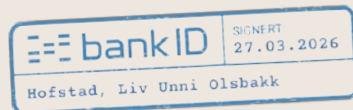


Etasjens siste oppholdsrom har vært benyttet som hjemmekontor



Velkommen til visning i Mellomveien 5!

Vedlegg



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

Gunnar Hofstad

Liv Unni Olsbakk Hofstad

Boligen

Mellomveien 5
7398 Rennebu

5022-224/31/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Comfort Oppdal

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av nybygg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe 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?: 2022

Firmanavn: Nyvold Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter i tak kjøkken, byttet brytere til dimere. Forlenging av platetoppkurs m /komfyrvakt, forlenging av stekovnkurs, omgjøring av kjøkken.

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?

- ♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mellomveien 5 , 7398 RENNEBU

 RENNEBU kommune

 gnr. 224, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 11741-1686

Eiendomsverdi ref nr: LS9658

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduene er med 3-lags glass. Boligen fremstår i generelt god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen hvor tiltak bør vurderes. For nærmere informasjon henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Erfaringsmessig må det etter enkelte vintre kunne påregnes utbedring av knekte takstein i forbindelse med snøpåvirkning i gradrenner.

Sorte ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte tak. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige tegn til skader.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe overflateslitasje på hovedinngangsdøren.

Det er etablert terrasse mot vest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er oppført i tre, og er delvis anlagt på støpt plate på mark og delvis på punktfundamenter. Det opplyses at terrasse ble utvidet sørover i ca 2014.

Det er etablert en takoverbygget terrasse med tilkomst fra loftstue. Terrassen er understøttet av stolper med punktfundamenter på betongdekke. Terrassen fremstår i god stand.

Det er etablert en tretrapp i forbindelse med hovedinngangen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue.

Boligen har lakkert tretrapp opp til 2. etasje.

Innvendig har boligen profilerte og malte dører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Veggene og taket er kledd med panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. og opplegg for vaskemaskin. Bereder, rørskap, ventilasjonsanlegga og sikringsskap er også etablert i rommet.

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel.

Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

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

Bad 1.etasje

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

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er etablert plastsluk under badekar og i dusjonen, samt smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det opplyses at nytt dusjhjørne ble montert i 2026.

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel.

Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vaskerom. TG 2 er satt på grunn av fuktindikasjoner i vegg i dusjsone.

Bad 2.etasje

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

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel.

Ventilasjonen fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da dette er mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det anbefales å etablere silikonfugeovergangen bnkeplate/vegg de dette mangler. Ellers er de en liten skade i skrog et unde stekeovnen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er etablert i vaskerommet. Det er kobberrør i forbindelse med varmtvannstanken. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i vaskerommet. Vannledninger

Beskrivelse av eiendommen

fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over taket. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerommet. Det er ikke utført service på anlegget siden installasjonsåret, men det er byttet en drivreim samt foretatt årlig filterbytte.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerommet. Sikringssskap med automatsikringer er etablert i vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2011. Eventuell drenering vil kun ha en sekundær funksjon, da boligen er uten kjeller. Ved visuell kontroll av terrenget rundt boligen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.
Boligen er oppført over støpt plate på mark og med isolerte grunnmurselementer.
Det ble ikke registrert synlige skader eller høydeforskjeller i forbindelse med støpt plate på mark.
Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke innenfor skred eller flomutsatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling, men det er ikke et krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

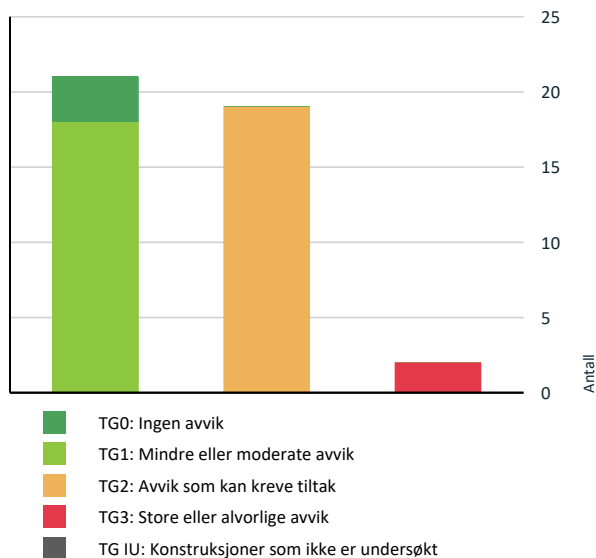
Garasje

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

Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Loftetasjen er i dag uinnredet og mangler trapp. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen og søknad om dette må sendes kommunen.

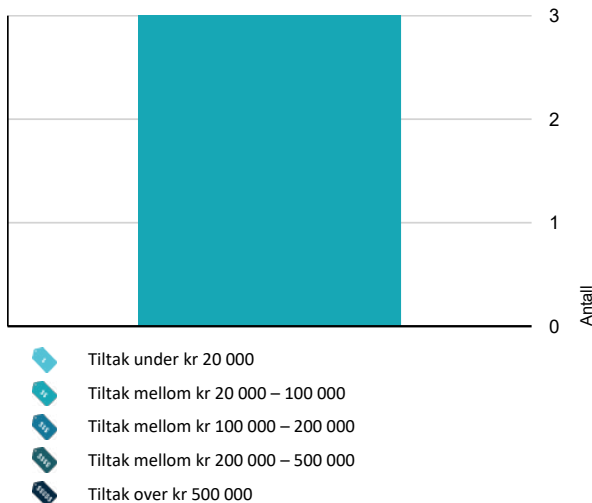
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, annekst osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2011

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Utvidet terrasse i ca 2013.
2021	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.
2022	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Montert spotter i tak i kjøkken. Byttet brytere til dimmere.
2026	Modernisering	Skiftet dusjvegger på badet i 1. etasje.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Erfaringsmessig må det etter enkelte vintre kunne påregnes utbedring av knekte takstein i forbindelse med snøpåvirkning i gradrenner.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og taktekking medfører fare for takras mot beferdet område. Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp samt noe flassing av overflatebelegg i gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Snøfangere anbefales montert for oppfylle byggeårets krav. Ellers anbefales utskifting av taknedløpet med frostspreng samt overflatebehandling av gradrenner med flassende belegg slik at korrosjon unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Frostspreng i taknedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte tak. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige tegn til skader.

Tilstandsrapport



Innvendig tak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe overflateslitasje på hovedinngangsdøren.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse mot vest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er oppført i tre, og er delvis anlagt på støpt plate på mark og delvis på punktfundamenter. Det opplyses at terrasse ble utvidet sørover i ca 2014.

Vurdering av avvik:

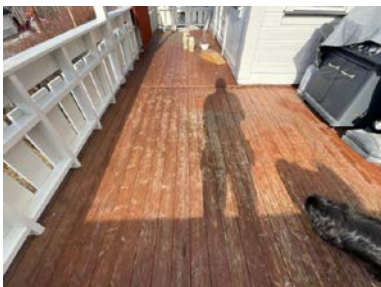
- Det er avvik:

Terrassegulvet har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassegulvet bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på terrassen.



TG 1 Terrasse 2. etasje

Beskrivelse

Det er etablert en takoverbygget terrasse med tilkomst fra loftstue. Terrassen er understøttet av stolper med punktfundamenter på betongdekke. Terrassen fremstår i god stand.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en tretrapp i forbindelse med hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har overflateslitasje, men fremstår ut over det i god stand.

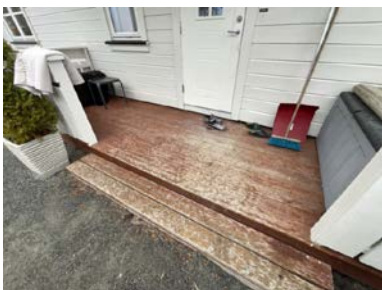
Overflateslitasjen kan medføre behov for vedlikehold eller utbedring for å sikre trappens funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes med ny overflatebehandling for å hindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader, redusert funksjon og forkortet levetid på trappen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen merker i furugulvene i 2. etasje samt glippe i en endeskjøt i laminatgulvet i i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, da avvikene er av kosmetisk karakter.

Ny eier vurderer selv behovet for utbedring ut fra egne ønsker og behov.



Enkelte merker i furugulvene



Glippe i endeskjøt i laminatgulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

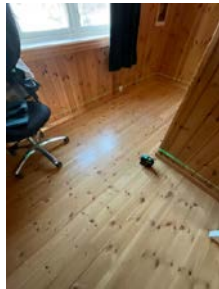
Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm over en avstand på 2 meter i kontoret i 2. etasje. Eier opplyser at dette har vært stabilt siden byggeåret. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på gulvene. Det bemerkes stedvis knirk i furugulvet i 2. etasje.

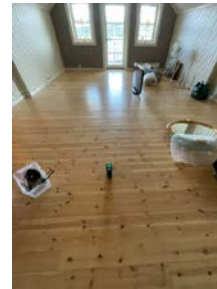
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre høydeforskjellen dersom dette medfører ulempe i bruk eller kan utbedres ved fremtidig renovering. Utbedring av knirk anbefales ved fremtidig utskifting av furugulvet, for å sikre bedre brukskomfort.



Høydemåling i kontor



Høydemåling i loftstue



Høydemåling i gang



Høydemåling i stue

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 03.07.2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke for å redusere risikoen for brann i forbindelse med fjerning av aske.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe overflateslitasje på trinnene, noe som er normalt etter bruk over tid. Det anbefales vedlikehold for å forlenge trappens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trappen, som sliping og lakkering av trinnene, for å forlenge levetiden.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte og malte dører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det registreres glipper i skjøtene i nedre kant av baderomsplatene i dusjsonen. Ved bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre del av veggene i dusjsonen.

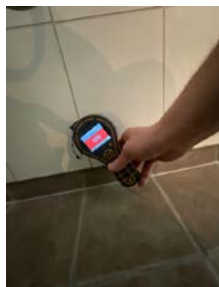
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør foretas utbedring av glipper i skjøtene og eventuelt utskifting av skadede våtromsplater i dusjsonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og muggdannelse. Estimert kostnad gjelder lokal utskifting av veggplater i dusjsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av krysslaser ble det målt omtrent 10 mm høydeforskjell fra gulvet ved døren og frem til topp slukrist. Det registreres svakt motfall i området foran døren, og ellers er gulvet tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og økt høydeforskjell ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.

Konsekvensen av manglende fall og lav høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert plastsluk under badekar og i dusjsonen, samt smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av slukene ble det registrert bruk av slukmansjett og smøremembran. TG 2 er satt fordi membranen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det opplyses at nytt dusjhjørne ble montert i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tiluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vaskerom. TG 2 er satt på grunn av fuktindikasjoner i vegg i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

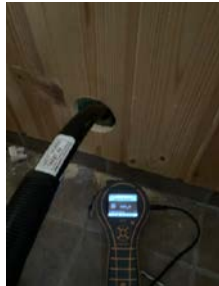
Det ble indikert fukt i nedre kant av veggplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktindikasjonene i nedre kant av veggplater i dusjsonen, for å avklare årsak og omfang. Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle fuktproblemer kan være utvikling av råte, sopp eller skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert panel på vegg i våtzone rundt skyllekummen. Dette er et uegnet materiale for bruk i våtzone, da det øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere vanntett overflate på vegg ved skyllekummen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra gulv ved dør til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt i området innenfor døren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

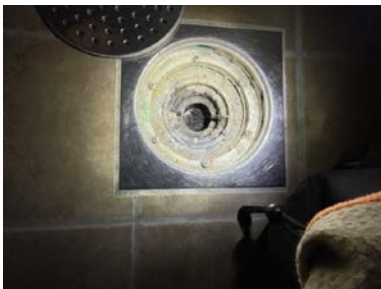
Vurdering av avvik:

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

Det registreres bruk av slukmansjett og smøremembran ved kontroll av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. og opplegg for vaskemaskin. Bereder, rørskap, ventilasjonsanlegga og sikringsskap er også etablert i rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har en våtzone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet.

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et godkjent tettesjikt i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende tettesjikt kan føre til at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre råte, soppdannelse og redusert levetid på bygget. Dersom tett dusjkabinett benyttes, kan risikoen reduseres, men annen bruk vil kreve utbedring av veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca. 5 mm fall mot sluk fra gulvet ved dørterskelen. Dette er mindre enn kravet om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp synlig fuktsikring ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, i tråd med gjeldende krav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av sluket ble det ikke registrert synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da dette er mot yttervegg.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og

Tilstandsrapport

komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det anbefales a det etableres silikonfugeovergangen bnkeplate/vegg de dette mangler. Ellers er de en liten skade i skroget et unde stekeovnen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Liten skade i skroget under stekeovnen.



Mangler stedvis silikonfuge i overgangen benkeplate/vegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mye støy og tegn til vibrasjoner ved bruk av avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avtrekksviften for å avdekke årsaken til støy og vibrasjoner.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og i verste fall skade på viften eller tilhørende installasjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er etablert i vaskerommet. Det er kobberør i forbindelse med varmtvannstanken. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i vaskerommet. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over taket. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringdagen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerommet. Det er ikke utført service på anlegget siden installasjonsåret, men det er byttet en drivreim samt foretatt årlig filterbytte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt service av anlegget noe som er anbefalt hvert 3.til 5. år. Anlegget fremsto med normal funksjon på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service av ventilasjonsanlegget for å sikre at det fungerer som forutsatt og for å unngå redusert luftkvalitet, økt energiforbruk eller skader på anlegget. Manglende service kan føre til dårlig inneklima og forkortet levetid på ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er etablert i vaskerommet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2011

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

Ja Kraftlaget Rise Elektro AS (Kvikne/Rennebu kraftlag) og Rennebu Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for installering i forbindelse med nytt kjøkken i 2022 samt for montering av ny utestikk og montering av varmepumpe i 2021. Nyanlegg er installert av Kvikne /Rennebu kraftlag i 2011. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for

Tilstandsrapport

installeringen i 2011.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med det elektriske anlegget på befaringdagen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011. Eventuell drenering vil kun ha en sekundær funksjon, da boligen er uten kjeller. Ved visuell kontroll av terrenget rundt boligen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark og med isolerte grunnmurselementer. Det ble ikke registrert synlige skader eller høydeforskjeller i forbindelse med støpt plate på mark.



1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Eiendommen ligger ikke innenfor skred eller flomutsatt område.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling, men det er ikke et krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Rekkverket på terrassen i 2. etasje er lavere enn dagens krav, som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Rekkverket på terrassen i 2. etasje bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å redusere risikoen for fallulykker, men dette er ikke et krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

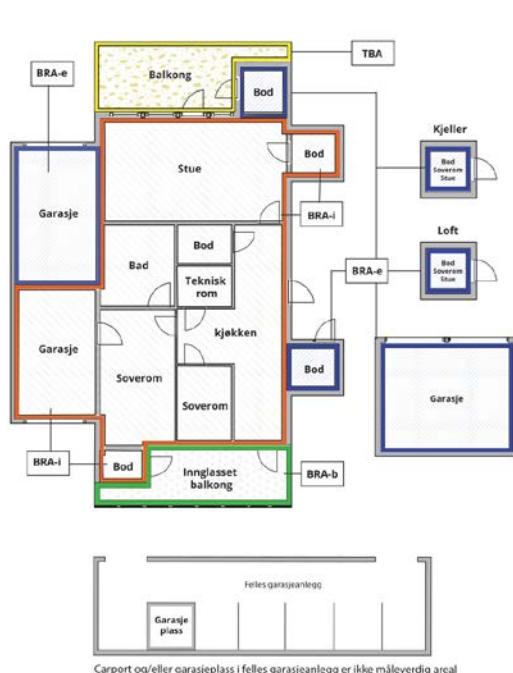
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	112			112	24
2.Etasje	93			93	9
SUM	205				33
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad 1.etasje, vaskerom		
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad 2.etasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
Loft					
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Det er ikke etablert trapp opp til loftetasjen og arealet er derfor ikke målbart. Arealet utgjør ca 19m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Loftetasjen er i dag uinnredet og mangler trapp. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen og søknad om dette må sendes kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tor Gunnar Uv Gunnar Hofstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	224	31		0	1009.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mellomveien 5

Hjemmelshaver

Hofstad Gunnar, Hofstad Liv Unni Olsbakk

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2015

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Opplysning gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått	38	Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

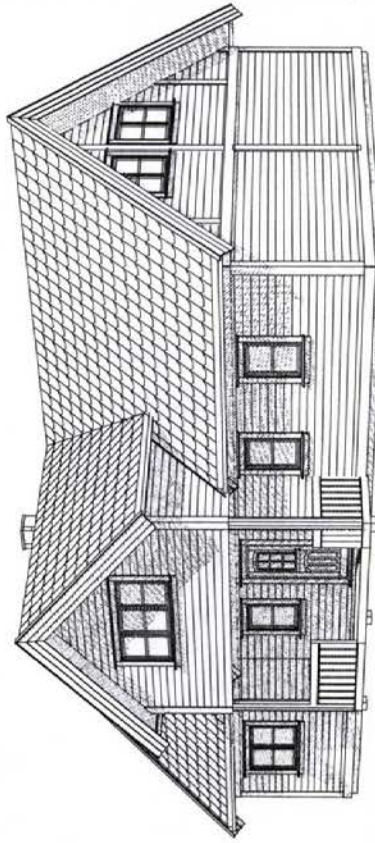
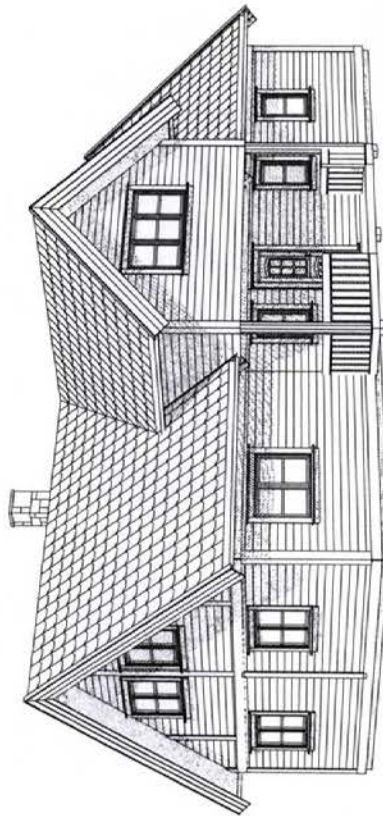
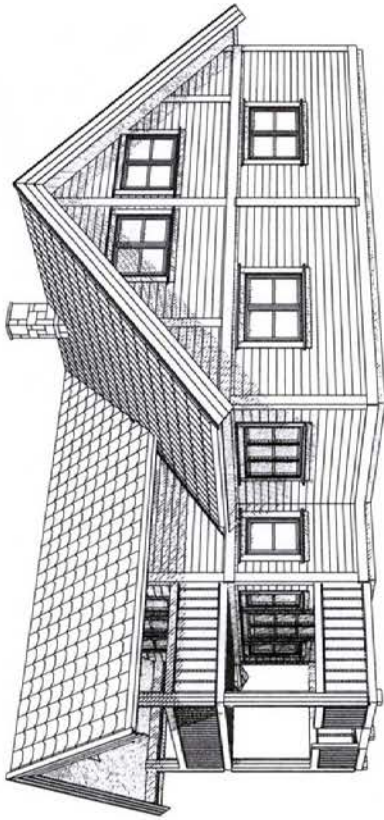
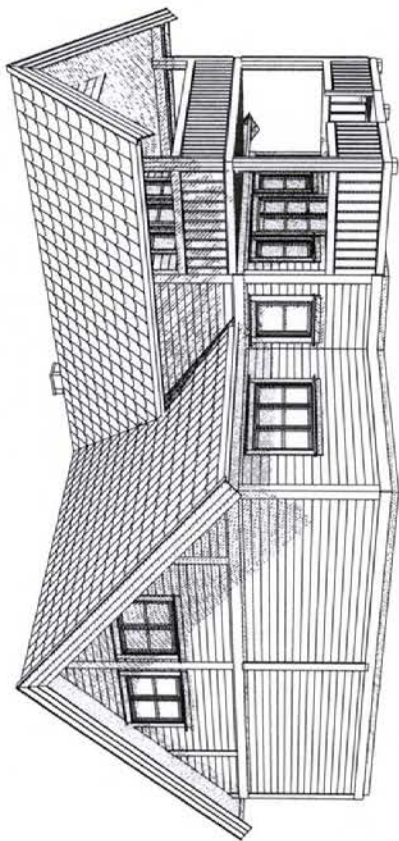
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

E-1/6



REINBEIJ KOMMUNE 19/1-10
for Tekniske tegninger Tiltaksplan
Grunnlagt og byggesak del 208/10
Sak nr. 10/1908

Kopi 18/06-2016

233/8006

A. 15.06.2010 Tommy Tegltinger - for andrebekref. t.e.se

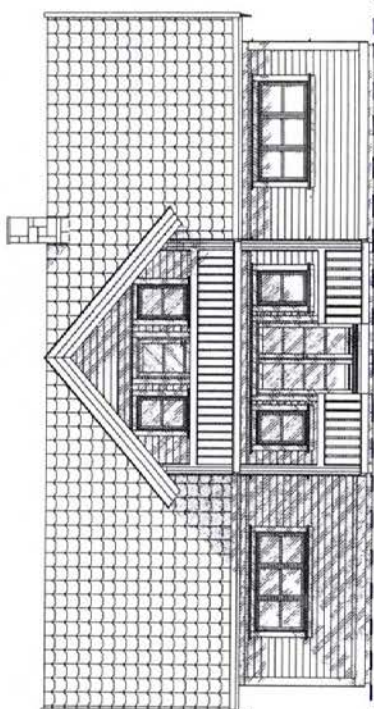
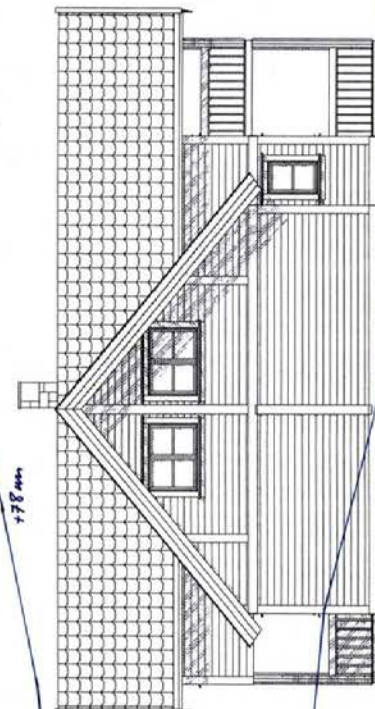
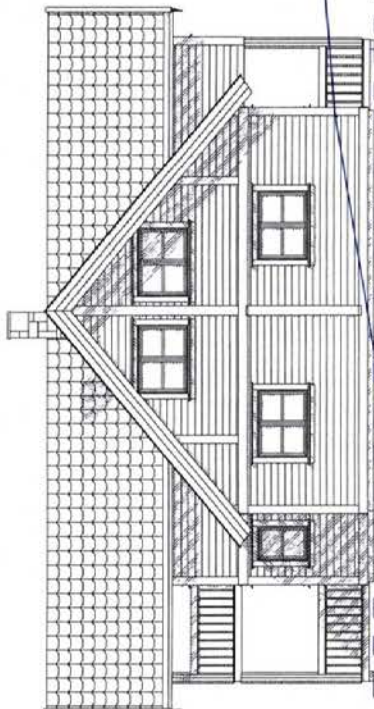
Dava Design System

sande
HUS OG HYTTER
 Postboks 118, 7311 Sandnessjøen
 www.sande-hytter.no TLF: 72 40 24 00

Til: Leietaker Liv Unni Olsbakk/Gunnar Hofstad (OR)
 Byggesaksnr. _____
 Kommune: _____
 Dato: 14.05.2010
 Tegner: Tommy Kvalsten
 Prosjekt: 2393
 Tegnet: 504
 Perspektiv: _____
 Dato: _____
 Byggetid: _____
 Mål: 1: _____

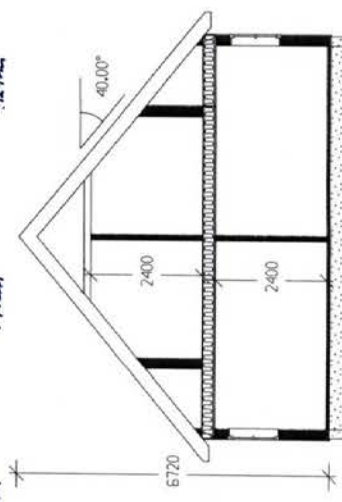
© Tegningen er beskyttet i henhold til forordningen om opphavsrett.

E-2/6



REINVEIÐ KOMMUNEN 19/9-10
 IV TERNINGEYR
 GULLVANGUR 6, 20810
 GULLVANGUR, SÁBÓ
 10/908

236.266
 TERNINGEYR
 TERNINGEYR
 TERNINGEYR
 TERNINGEYR



233/8006

A 15.05.2010 Tommy Tegnlager for ardebetrefelse

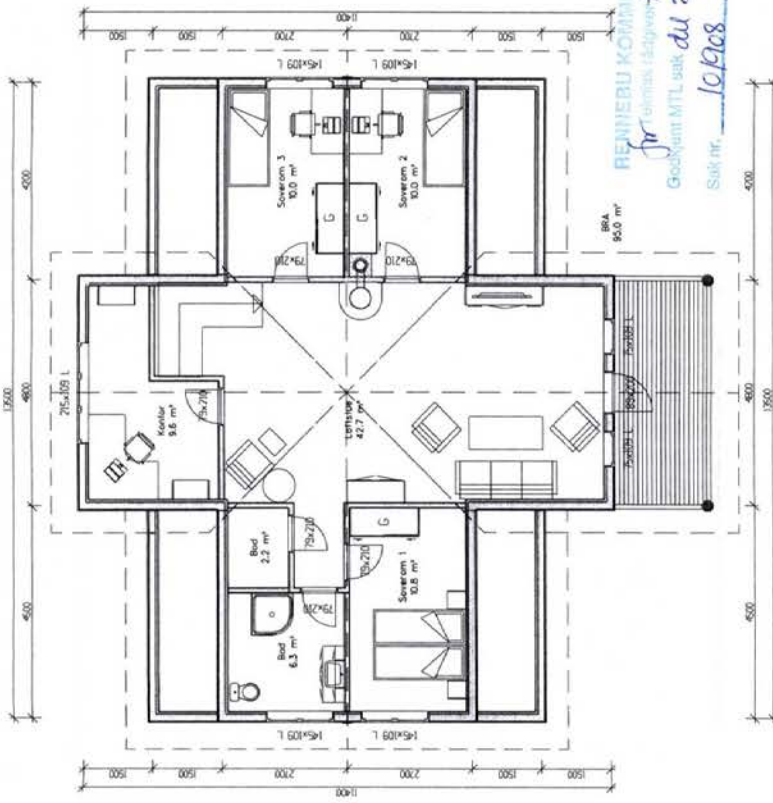


sande
HUS OG HYTTER
 Pósthólfurinn 11, 101 Reykjavík
 www.sande-hytter.is TL/F: 72 40 24 00

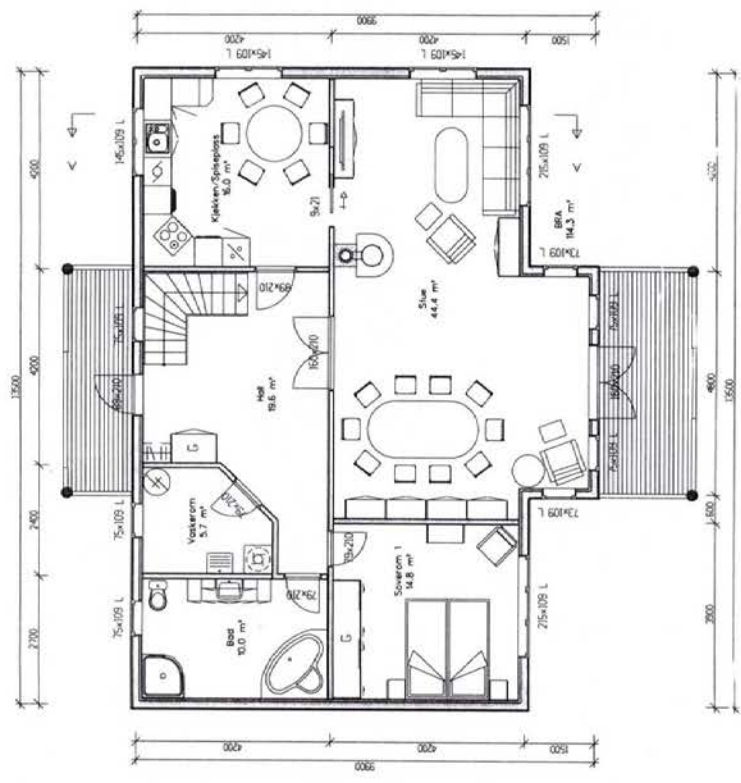
Utlitakennitala	Liv Unni Ólsbakk/Gunnar Hofstad (OR)
Búgðslósi	14.05.2010
Kommuna	Tegla-Tornumarkunin
Ger	Proj. NÚ. 2393
Bert	Teglar 503
Fásæðir/Sóttir	Mál. 1. 100

© Tegning: r. heitafel, DAL, þ. r. og ggharald

5-3/6



REINHERU KOMMUNE 19/7-10
 for teknisk rådgivning Eik & Lagreid
 Godekjant MTL sak. del 208/10
 Sak nr. 10/108



233/8006

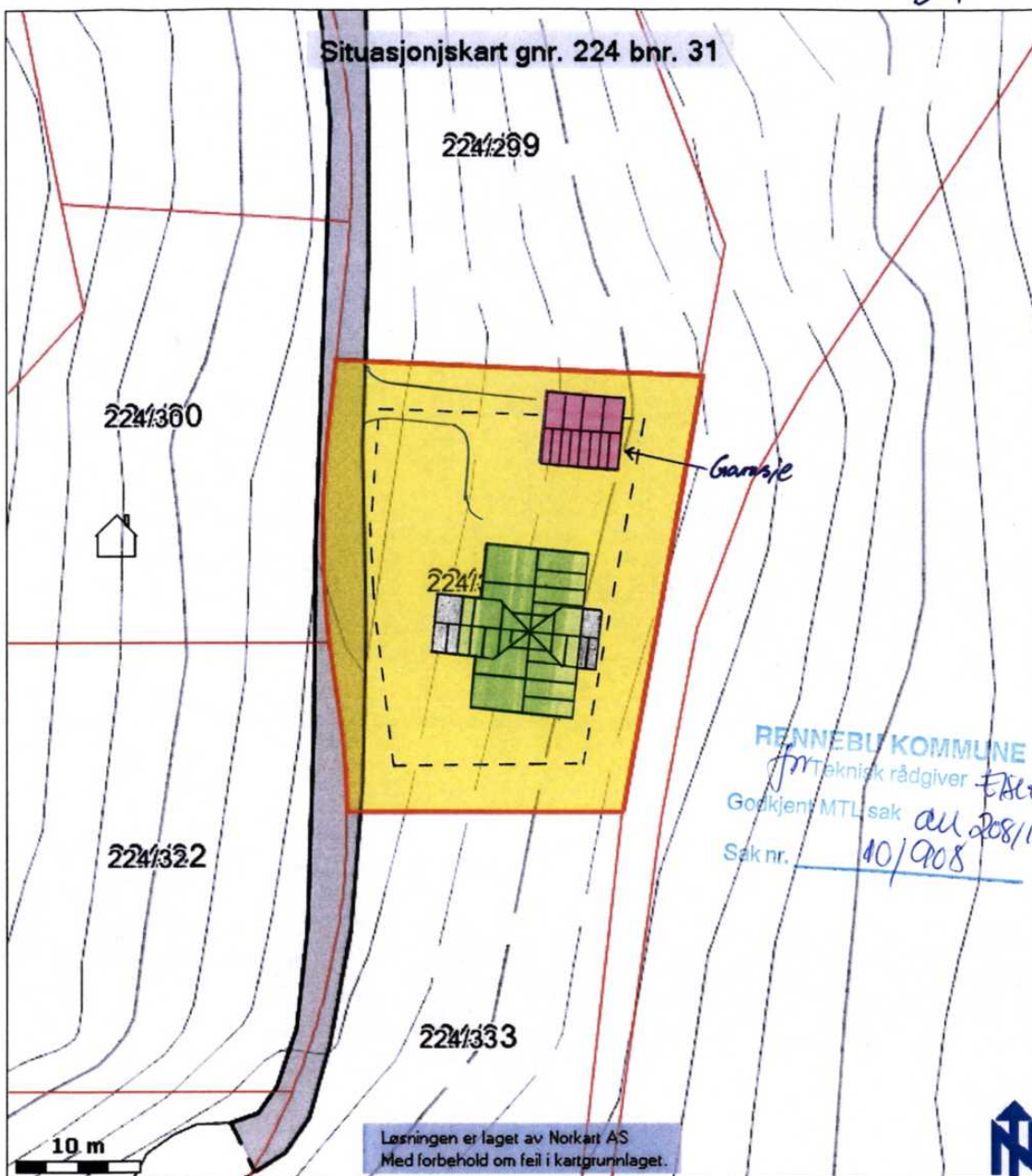
A 16.06.2010 Tommy Teptinger for ordrebeholdelse


© Dava Design System

sande
HUS OG HYTTER
 Postboks 15, Berlek 7391 Nannestad
 www.sande-hytter.no TLF: 72 40 24 00

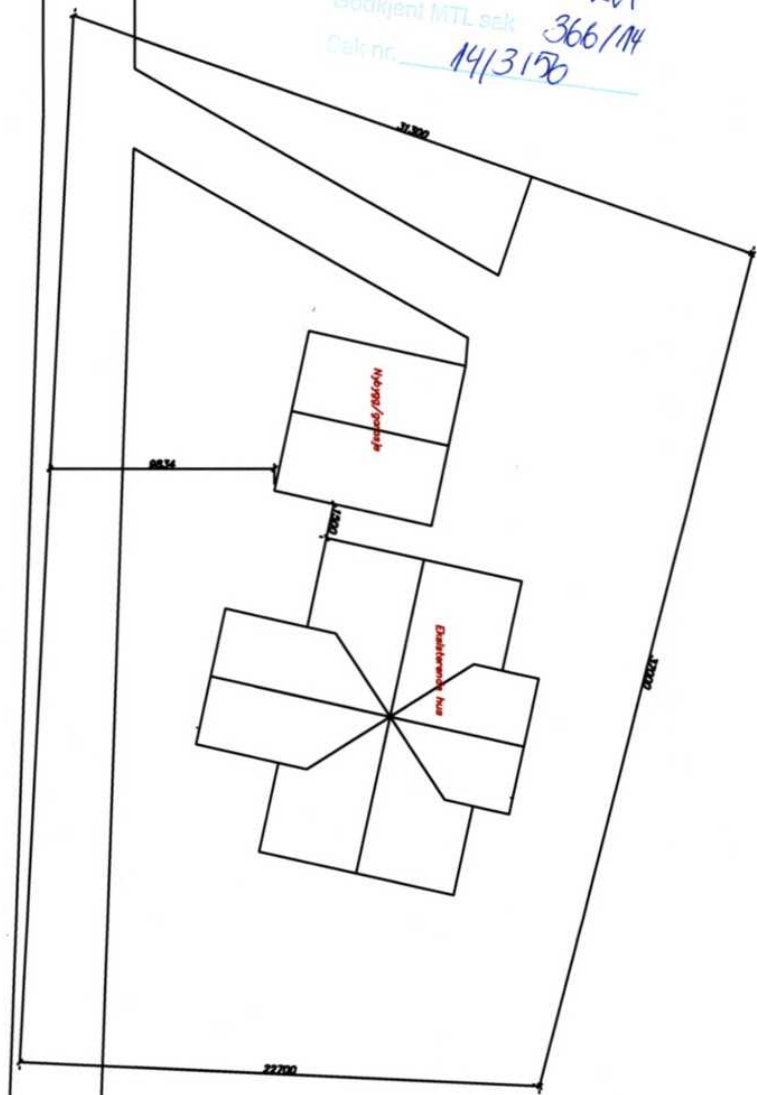
Dette skisser Liv Unni Olsbakk/Gunnar Hofstad (OR)
 Dato: 14.05.2010
 Lagr. Formas. Kvalitet
 Prosjekt: 2393
 Tegnet: 502
 Plan: 1-etasje + 2-etasje
 Kart: Brev Mål: 1:100
 © Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.

D-1



 <p>Rennebu kommune</p>	<p>Målestokk 1:500</p> <p>Utskriftsdato 23.06.2010</p> <p>Karttype Grunnkart</p>	<p><i>Eiendomsinformasjon</i></p>	
		<p>— Eiendomsgrense - oppm</p> <p>— Eiendomsgrense ikke m</p> <p>— Eiendomsgrense Udefin</p>	<p><i>Bygninger</i></p> <p>■ Bolibygg</p> <p>■ Andre bygg</p> <p>— Takkant</p> <p>— Bygningspunkt</p> <p>— Trapp inntil bygg, kant</p> <p>— Veranda</p>

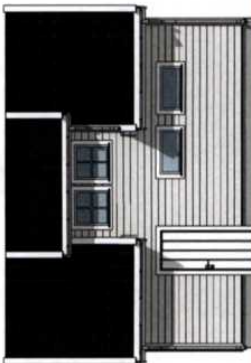
RENNEBU KOMMUNE 22/10-14
Jr Teknisk rådgiver EA
Bodkjent MTL sek 366/14
Sek.no. 14/3170





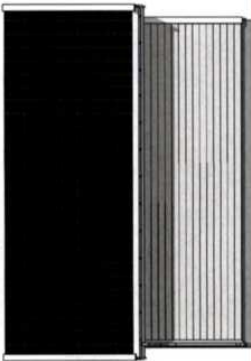
Dokument 14012764 (14/3156-1)

22/31 Tegninger



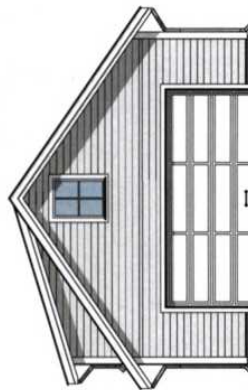
Fasade 4

1:100



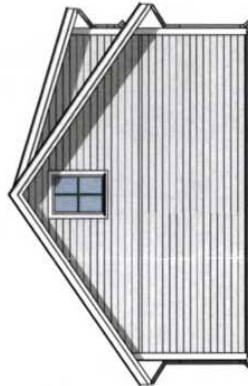
Fasade 3

1:100



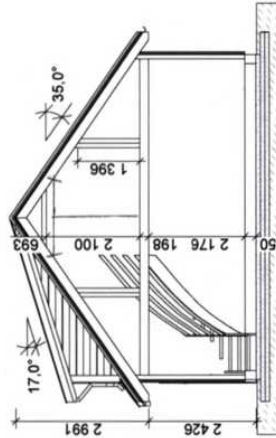
Fasade 1

1:100



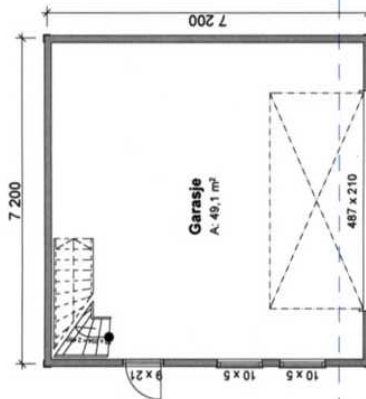
Fasade 2

1:100



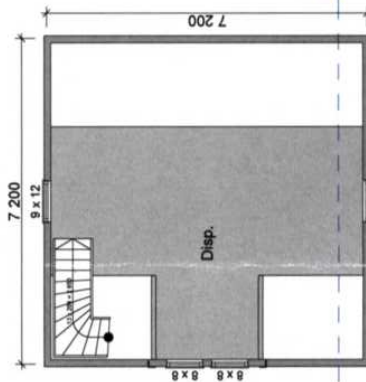
Snitt A

1:100



1. Etasje

1:100



2. Etasje

1:100

RENNEBU KOMMUNE 22/10-14
for Teknisk rådgiver PA
Godkjent MTL sak 306/14
Sak nr. 14/3156

Byggemeldingstegning

Montér

TY 7200 x 7200

Målestokk: 1:100

Sande Hus og Hytter AS
Berkåk

7391 RENNEBU

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

Vår ref.	Deres ref.	Dato
10/908-6-EVA/MAT 224/31		28.04.2011

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens §99 nr. 1

Tiltakshaver
Gunnar Hofstad og Liv Unni Olsbakk
Ulsberg
7398 RENNEBU

Ansvarlig søker
Sande Hus og Hytter AS
Berkåk
7391 RENNEBU

Eiendom/ byggested:	Ulsberg, 7398 RENNEBU
Gnr/bnr/festnr:	224/31
Deres søknad om ferdigattest mottatt:	20.04.2011
Arbeidets art:	Nybygg
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnr:	300149912
Vedtak ferdigattest:	Bygningsmyndigheten i delegert sak 132/11
Igangsettingstillatelse gitt dato:	19.07.2010

Deres saksbehandler: Else Grete Vagnild

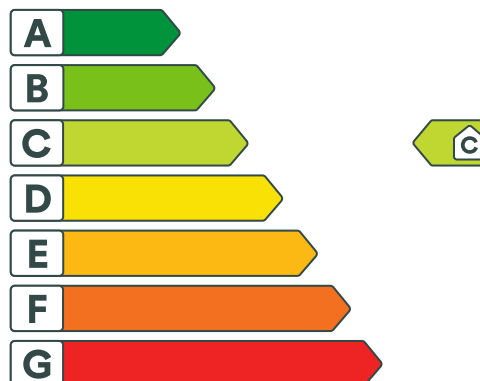
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Merknader:
- ingen



Adresse Mellomveien 5, 7398 RENNEBU	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285157
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300149912
Gårdsnummer 224	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 205,0 m²	Oppvarmet bruksareal 205,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
123,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år
26 316 kWh



Mellomveien 5, 7398 RENNEBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Mellomveien 5, 7398 RENNEBU



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5022 - RENNEBU

Gårdsnummer: 224

Bruksnummer: 31

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.03.2026 kl. 10:03

Produsert av: Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VEI 2,TOMT 5
Etableringsdato: 23.12.1985
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 224 / 31

1 009,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290953	HOFSTAD GUNNAR		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	1 / 2
Hjemmelshaver		250660	HOFSTAD LIV UNNI OLSBAKK		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		290953	HOFSTAD GUNNAR		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	
Eier registrert hos Skatteetaten		250660	HOFSTAD LIV UNNI OLSBAKK		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6957456	550411		1 009,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd_nnriap645 _1	01.01.2018
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	23.12.1985	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhets 1635 - 224/26 1635 - 224/31	Arealendring -1 011 1 011	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.05.2017 sak17/493 J3/17	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt	24.05.2017 Matrikkelenhets 1635 - 232/7 1635 - 232/12 1635 - 224/27 1635 - 224/31	1635roe Arealendring -971,2 971,2 0 0	24.05.2017
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	01.06.2015 15/1157 J31/15	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt	07.06.2015 Matrikkelenhets 1635 - 224/29 1635 - 224/35 1635 - 224/28 1635 - 224/30 1635 - 224/31	1635roe Arealendring -113,3 113,3 0 0 0	01.06.2015

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.06.2015	1635roe	01.06.2015
Oppmålingsforretning	15/1157	Matrikkelenhet	Arealendring
	J31/15	Berørt	0
		Berørt	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	01.07.2008	1635roe	07.05.2009
Annen forretningstype	J37/08	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0
		Berørt	0
		Berørt	0
		Berørt	0
		Berørt	0
		Berørt	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Mellomveien	7155	Koordinat.syst. Nord 5	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6957453	550419	
			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0104 Ulsberg-Innset 1 Rennebu 09070602 Innset 7398 RENNEBU	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 149 912	Bebygd areal:	143	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	189	Ant. etasjer:	2	Rammestillingstiltatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstiltatelse: 19.07.2010
	Nord: 6957453 Øst: 550419	Bruksareal totalt:	189	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 28.04.2011
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	73	0	73	0	0	0	0
H01	1	116	0	116	0	0	0	0

Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7155 Mellomveien 5	H0101		Bolig	189	11	Kjøkken	2	2	224/31

Kontaktpersoner	Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		290953	HOFSTAD GUNNAR		Mellomveien 5 7398 RENNEBU
Tiltakshaver		250660	HOFSTAD LIV UNNI OLSBAKK		Mellomveien 5 7398 RENNEBU

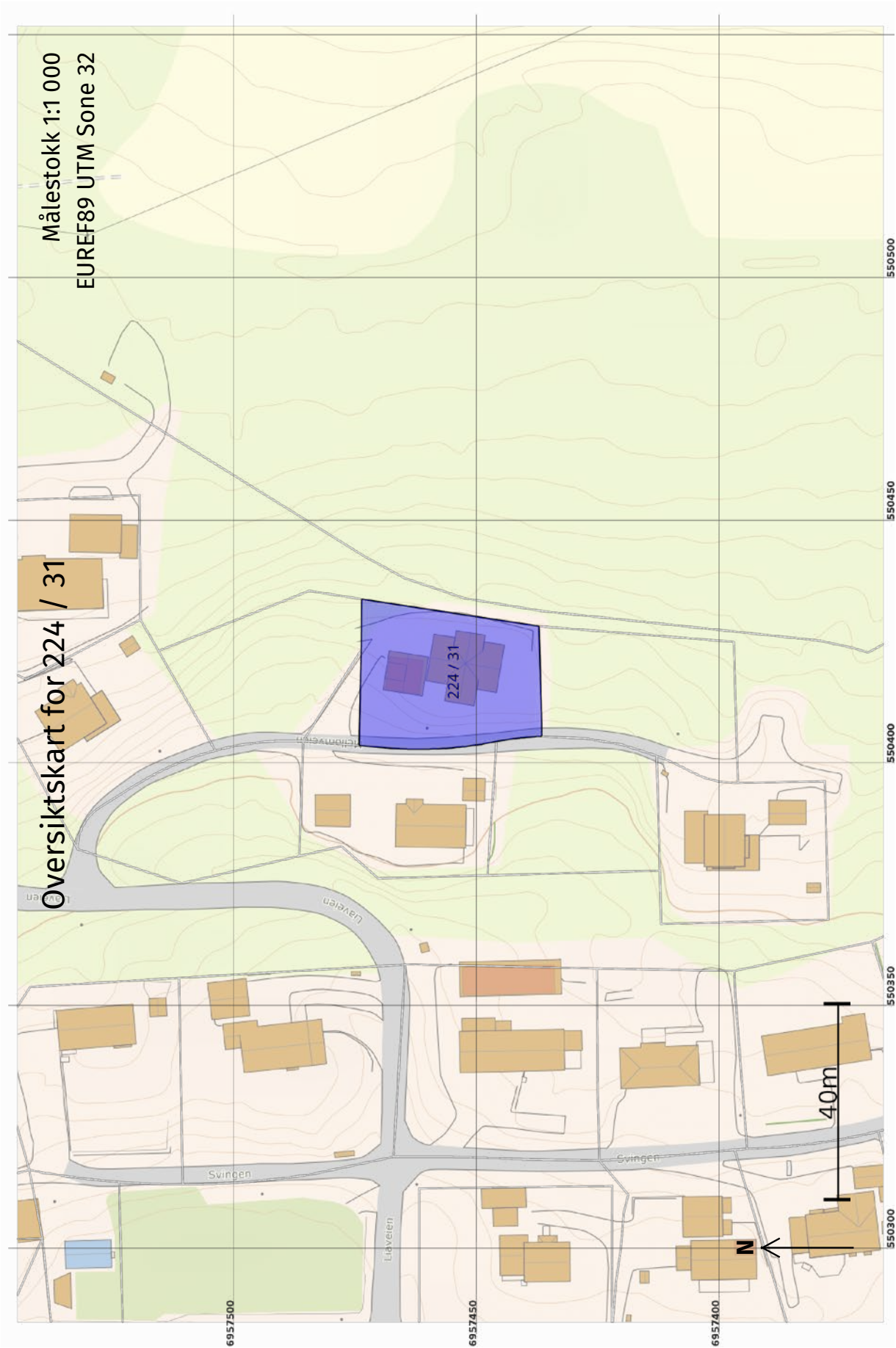
Bygningsnr: 300 464 539
Løpenr: 51,8 Ant. boliger: 0
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Ant. etasjer: 1
 Nord: 6957466 Øst: 550418
 Bygningsendingskode: 60 Vannforsyning:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig 60 Avløp:
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring 0 Har heis: Nei
 Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
 Energikilder:
 Oppvarming: 0

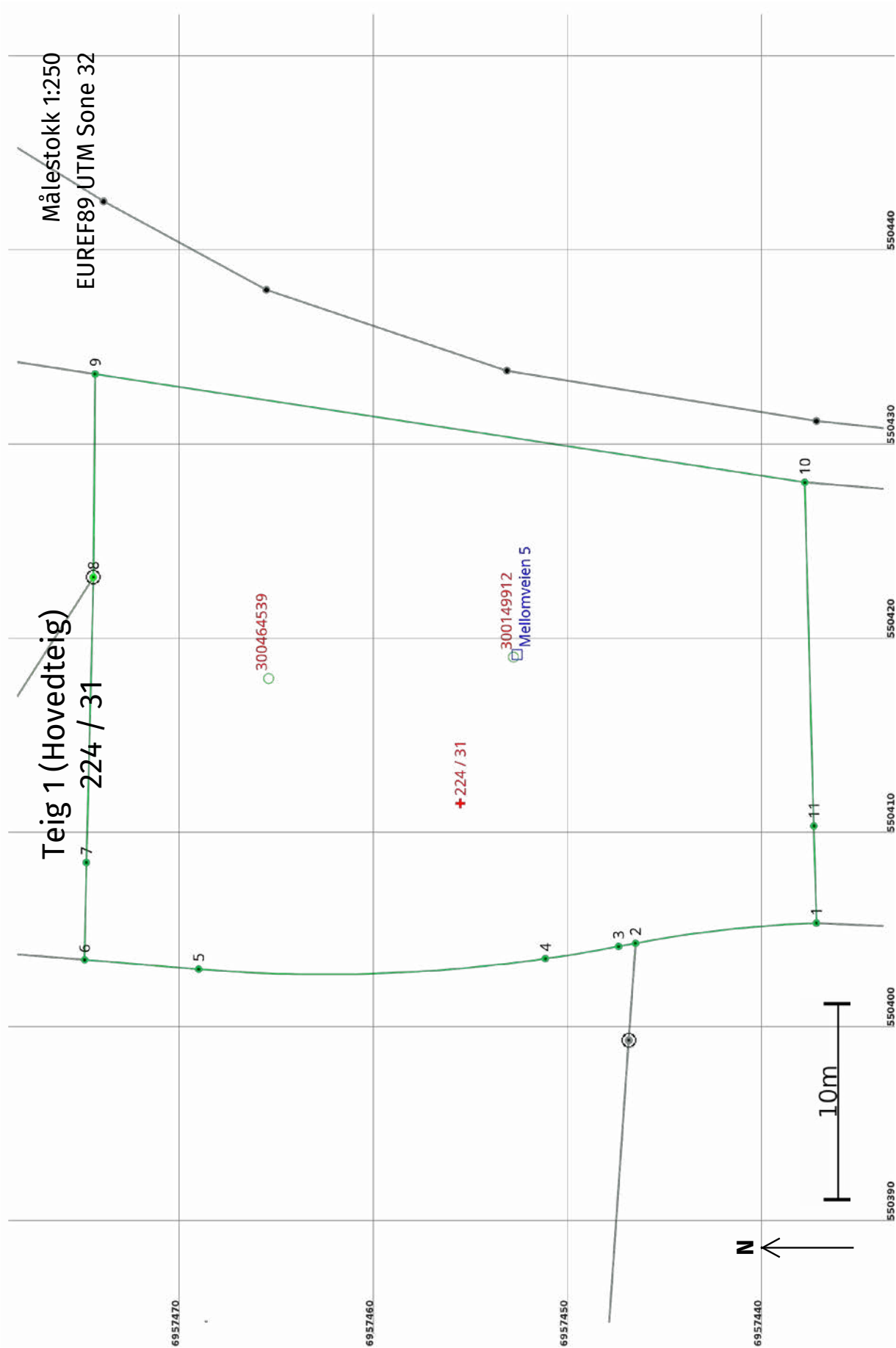
Bebygd areal: 51,8 Ant. boliger: 0 Datoer:
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Bruksareal annet: 60 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 22.10.2014
 Bruksareal totalt: 60 Avløp: Tatt i bruk:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: 0 Ferdiggjett:
 Bruttoareal totalt: 0

Etasjer		BRA totalt		BTA totalt		BTA totalt		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksareal	Unnummerert bruksenhet	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet					
H01	0	0	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224/31					

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver 290953 HOFSTAD GUNNAR Mellomveien 5
 7398 RENNEBU





Areal og koordinater

Areal: 1 009,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6957456 Øst: 550411

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6957437,41	550405,31		Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	-59,98
2	6957446,72	550404,27	9,38	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
3	6957447,59	550404,11	0,88	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	79,97
4	6957451,36	550403,48	3,82	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
5	6957469,20	550402,94	17,89	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	79,97
6	6957475,07	550403,42	5,89	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
7	6957474,98	550408,43	5,01	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
8	6957474,62	550423,11	14,68	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6957474,53	550433,57	10,46	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
10	6957438,01	550427,99	36,94	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
11	6957437,54	550410,31	17,69	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			5,00				



For matrikkelenhet:

Kommune:

5022 - RENNEBU

Gårdsnummer:

224

Bruksnummer:

35

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.03.2026 kl. 10:06

Produsert av: Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: Tilleggsareal 224/31
 Etableringsdato: 02.06.2015
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 224 / 35
 Areal Kommentar
 113,3 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290953	HOFSTAD GUNNAR		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	1 / 2
Hjemmelshaver		250660	HOFSTAD LIV UNNI OLSBAKK		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		290953	HOFSTAD GUNNAR		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	
Eier registrert hos Skatteetaten		250660	HOFSTAD LIV UNNI OLSBAKK		Mellomveien 5 7398 RENNEBU	

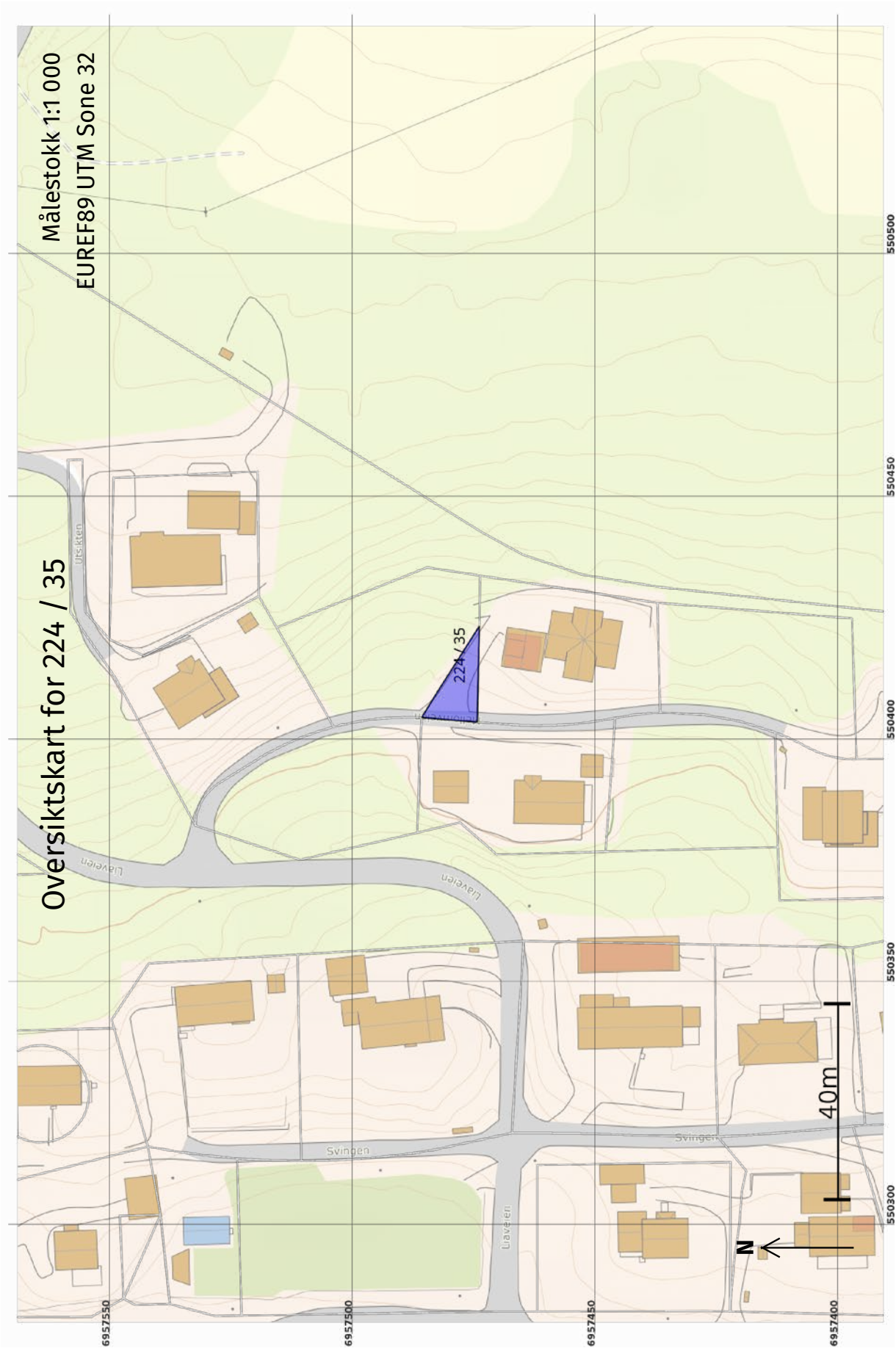
Oversikt over teiger

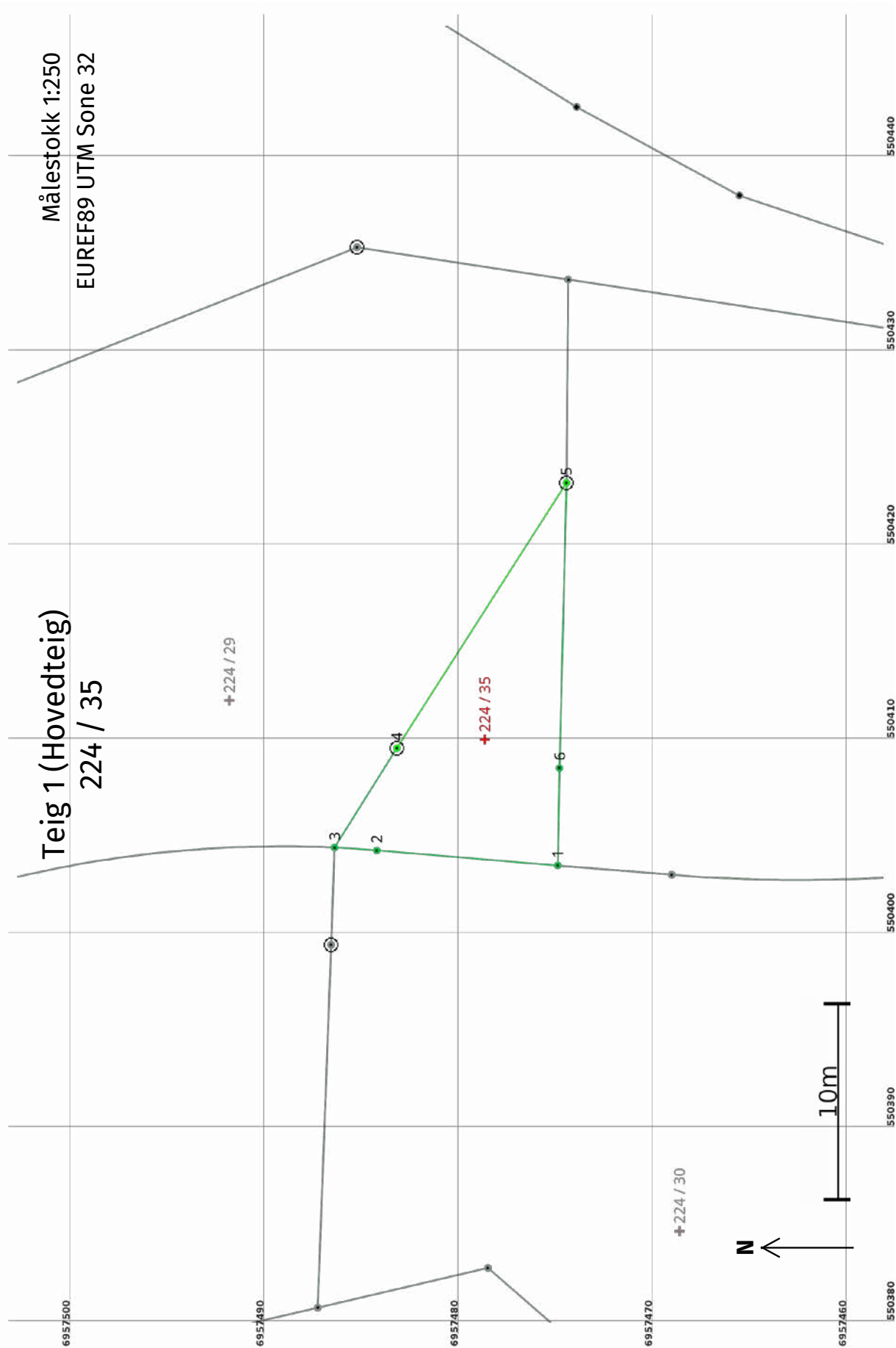
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6957479	550410		113,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5022 - 224/35		
		Omnummerert fra:	1635 - 224/35		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.06.2015	Tinglyst	07.06.2015	1635roe	01.06.2015
Oppmålingsforretning	15/1157	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1635 - 224/29	-113,3	
	J31/15	Mottaker	1635 - 224/35	113,3	
		Berørt	1635 - 224/28	0	
		Berørt	1635 - 224/30	0	
		Berørt	1635 - 224/31	0	





Areal og koordinater

Areal: 113,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6957479

Øst: 550410

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6957475,07	550403,42		Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
2	6957484,38	550404,19	9,34	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
3	6957486,55	550404,34	2,18	Veg midt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
4	6957483,35	550409,45	6,03	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6957474,62	550423,11	16,21	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6957474,98	550408,43	14,68	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,01	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	



FYLKESMANNEN I SØR-TRONDELAG

Kontoradr.: Sommerveiten 4-6 11F. 075/47811
Postadr.: Fylkeshuset postboks - 7000 TRONDHEIM

Vnr ref.: H 3419/83 ES/lc Dato 13.1.84.

REGULERINGSPLAN ULSEBERG - UTVIDELSE AV BOLLEIET

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 11.01.84 till Rønnebu kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av kommunestyre i møte den 17.8.83, sak 112/83.

Sinar H. Noxnes
Sinar H. Noxnes

TEGNFORKLARING

BL § 25. REGULERINGSFORMAL BL § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- BYGGEOMRADER
 - BOLIGER
 - BOGDER
 - HYTTER
 - FORMERNADE KANTONER M.V.
 - INDUSTRI
 - OPENTILGEBYNGER
 - ALVERNITTEGFORMAL
 - LANDBRUKSOMRADER
 - ANDREKULTUR
 - TRAFIKKOMRADER (OFFENTLIG)
 - KORNEREG
 - GANG- OG SYKKELVEI FORTAU
 - FRIDOMRADER
 - PARK, TUVEG, LØKPLASS
 - ØRETT
 - FAREOMRADER
 - HAS LØM
 - SPECIALOMRADER
 - BEVING
 - CAMPINGPlass
- STREKSYMBOLER M.V.
- FELLES AKSJEDEL
 - FELLES FERNINGSPLAN
 - FELLES LEKEMERGE
 - PARKENS REGNERING
 - SPENSE FOR
 - PLASSFORMAL
 - BYGNINGSFORMAL
 - TOMTERIKKE
 - KANTONER LEKEMERGE
 - SPENSE SOM OPPRETTES
 - FRISKILT
 - SEKTERNALE REGULERET LEG
 - OMRADER PÅ PÅLØST BYGG
 - OMRADER PÅ PÅLØST BYGG
 - BYGG SOM SIKKER PLAN
 - FRISKILT
- 1635/1983 002

REGULERINGSPLAN ENDRING - REGULERINGSPLANER FOR

CH 11-1-50
CH 11-1-58

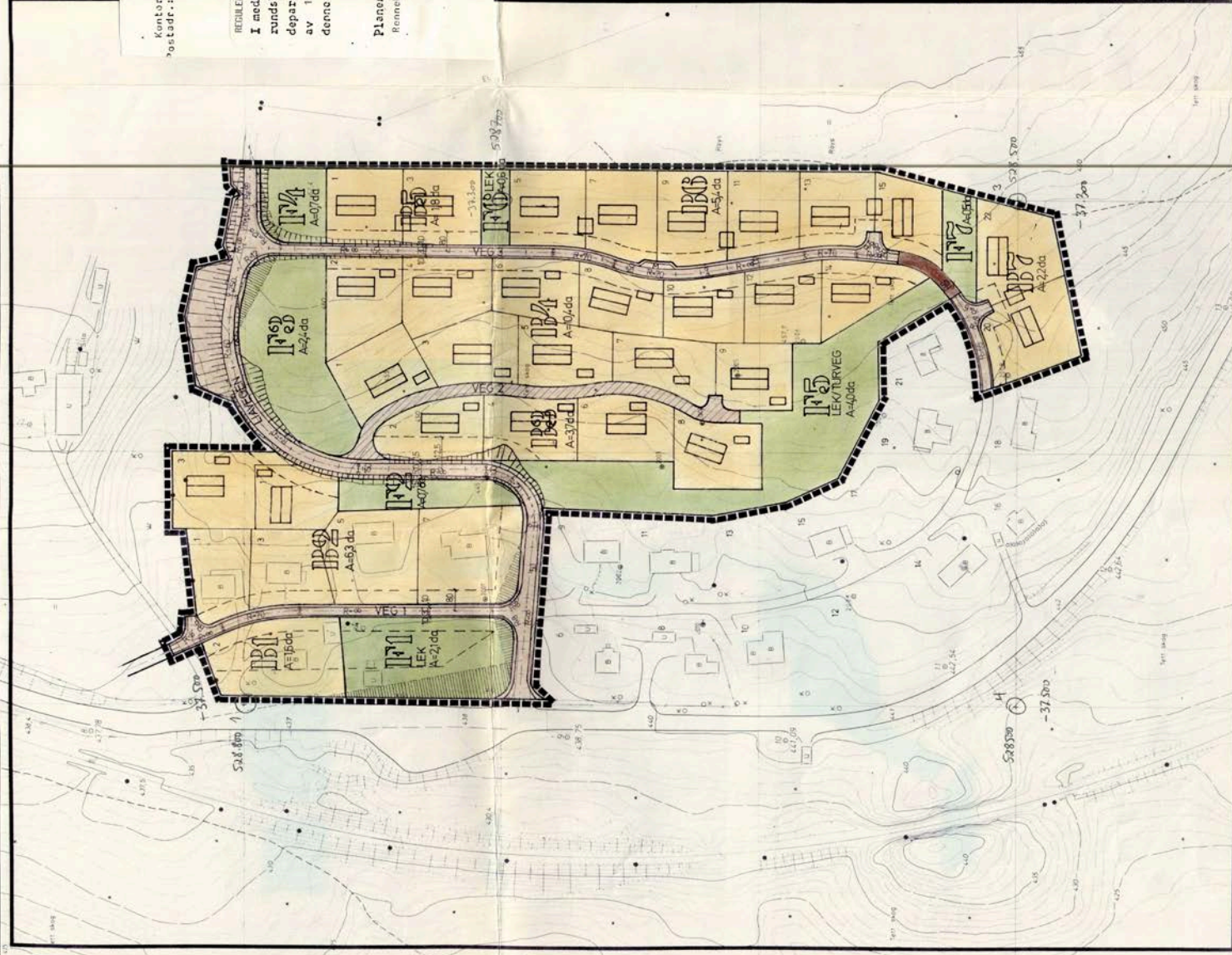
RENNEBU KOMMUNE
UTVIDELSE
ULSUBETRUG BOLIGFELT

REVISJONER

REVIDERT ETTER BYGNINGSRÅDETS BEHANDLING, SAK 106/83

SAKSBEHANDLING I FOLG BYGNINGSLOVEN	
1. JANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET, SAK 76/83	20.4.83 GBH
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERPRØVING I TRONDHEIM	25.5.83 GBH
2. JANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET, SAK 126/83	15.6.83 GBH
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERPRØVING	27.7.83 GBH
3. JANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET, SAK 154/83	17.8.83 GBH
KOMMUNESTYRETS VEDTAK, SAK 12/83	25.8.83 GBH
STADFESTET AV	
UTDR. NR.	03
AKTIVITET	GBH

plankontoret
Inndre godkødt, oppdr og rønnebu



1635/1983002

RENNEBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR ULSBERG, UTVIDELSE BOLIGFELT, UTARBEIDET
13. APRIL 1983.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
TRAFIKKOMRÅDER
FRIOMRÅDER
FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER.

1.1. Bolgier

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.1. Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bolighus på inntil 1 1/2 etasjer. Eventuelt med 1 etasje pluss sokkel der hvor terrenget tilsier det. Garsjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det anbefales at bygningene bygges med saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

1.1.2. Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering anbefales som vist på planen. Bygningsrådet kan gjøre unntak. Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.1.3. Etappevis utbygging

Før gang/sykkelveg og renseanlegg er bygd kan bare 8 tomter bebygges. Dette gjelder de to østligste tomtene i B2, de tre nordligste tomtene i B3 og de tre nordligste tomtene i den nederste tomterekka i B4. Veg 1 fungerer da som offentlig veg fram til grensen mellom tomtene 3 og 5, og videre som felles/privat adkomst fram til grensen mellom tomtene 1 og 3. Tomt 2 forutsettes å få adkomst fra denne vegen.

2. BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER.

2.1. Areal for lek

Område F1, F5 og F6 skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette kan oppføres etter bygningsrådets godkjenning. Områdene skal opparbeides samtidig med boligområdet forøvrig.

3. BESTEMMELSER FOR FELLESAREALENE.

3.1. Felles avkjørsel

Veg 2 er felles avkjørsel for B3 og den vestligste tomterekka i B4.

4. FELLESBESTEMMELSER.

4.0.1. Avkjørselsforhold

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker. Innenfor de på planen viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum på tilstøtende kjørebaneer.

4.0.2. Utforming, fargevalg m.m.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på huset skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

4.0.3. Utforming av ubebygde areal i byggeområder

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart og ubebygde arealer gis en tiltalende form og behandling.

4.0.4. Mindre vesentlige unntak

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

4.0.5. Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Nabolagsprofil

Mellomveien 5

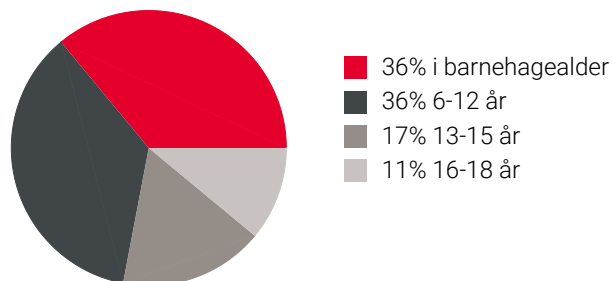
Offentlig transport

Ulsberg i rv. 3 Linje 135	9 min	0.8 km
Berkåk stasjon Linje F6, R70	12 min	11.9 km
Trondheim Værnes	1 t 43 min	

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10... 209 elever, 14 klasser	14 min	13.1 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	27 min	27.8 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	40 min	44.5 km

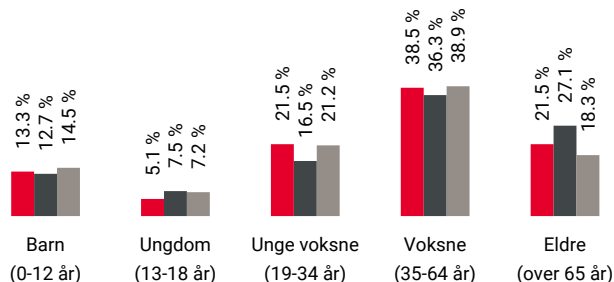
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Ulsberg-innse...	193	107
Kommune: Rennebu	2 443	1 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

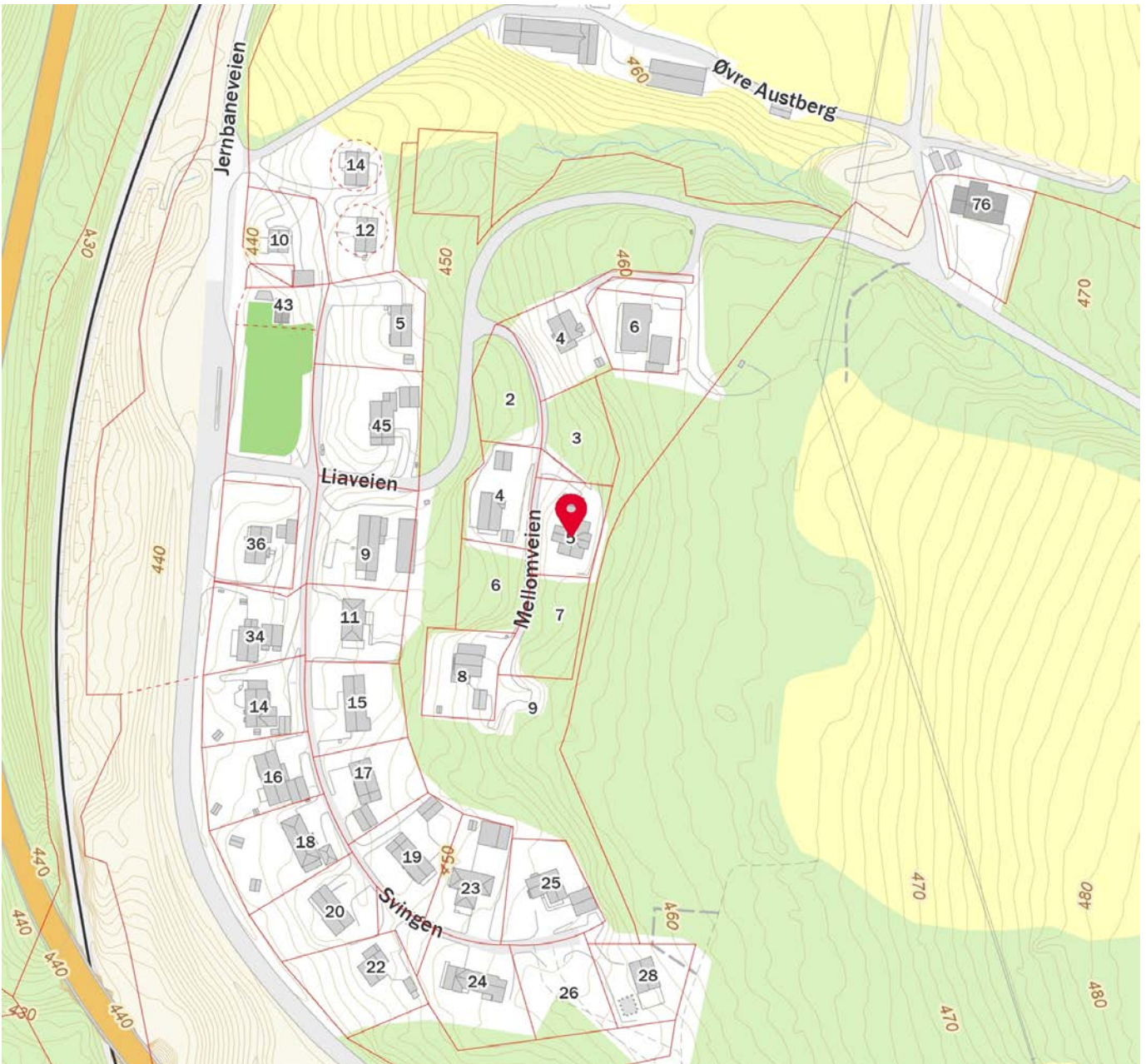
Vonheim barnehage (1-5 år) 85 barn	14 min	13.3 km
Fagerhaug barnehage (1-5 år) 22 barn	14 min	14.6 km
Stølen private barnehage (0-5 år) 18 barn	21 min	23.7 km

Dagligvare

Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	13 min	12.8 km
Rema 1000 Berkåk PostNord	14 min	12.9 km

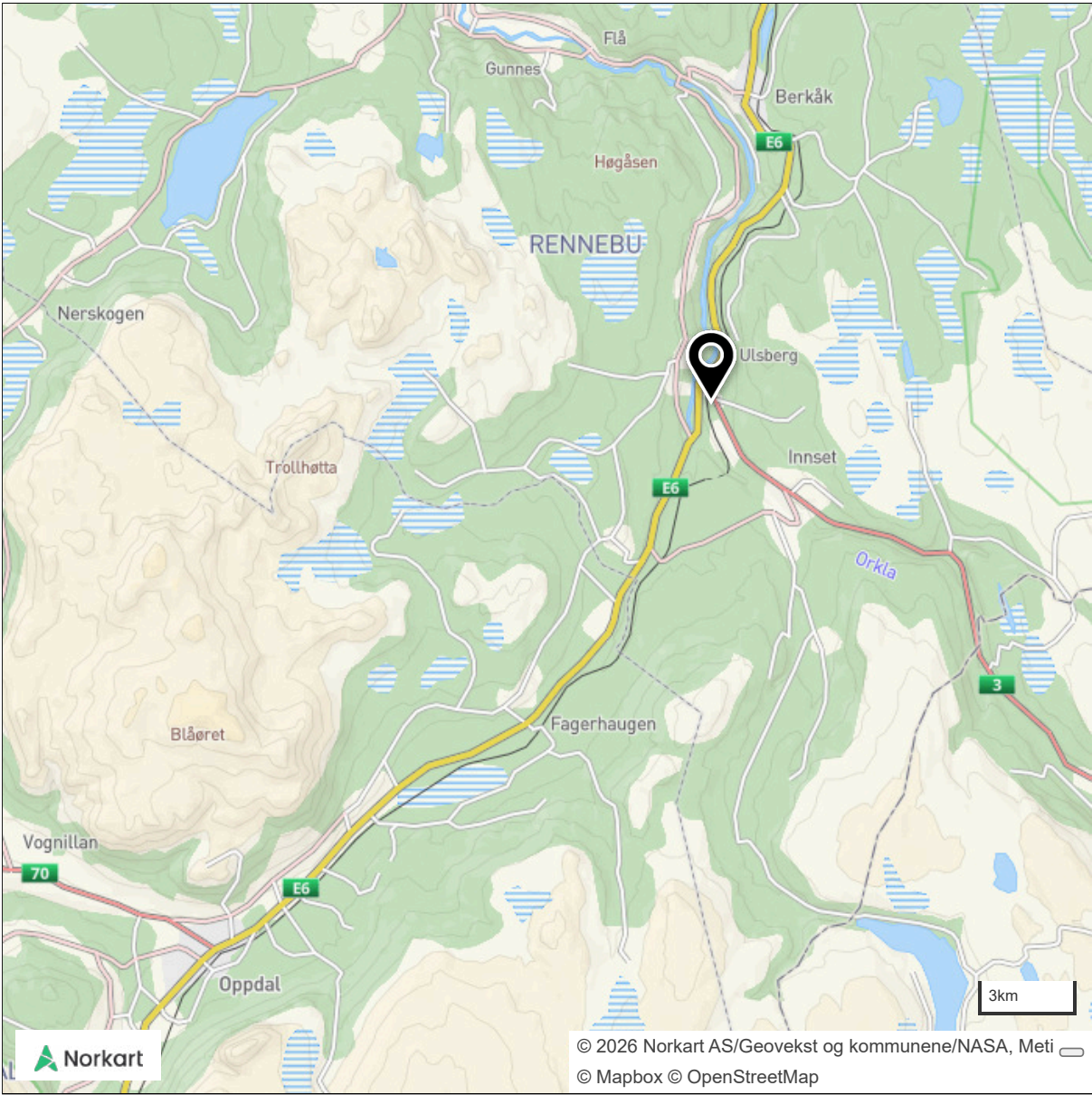
Sport

Innset grusbane Fotball	3 min	3 km
Innset skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	4.6 km
Oppdal Treningssenter	26 min	



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

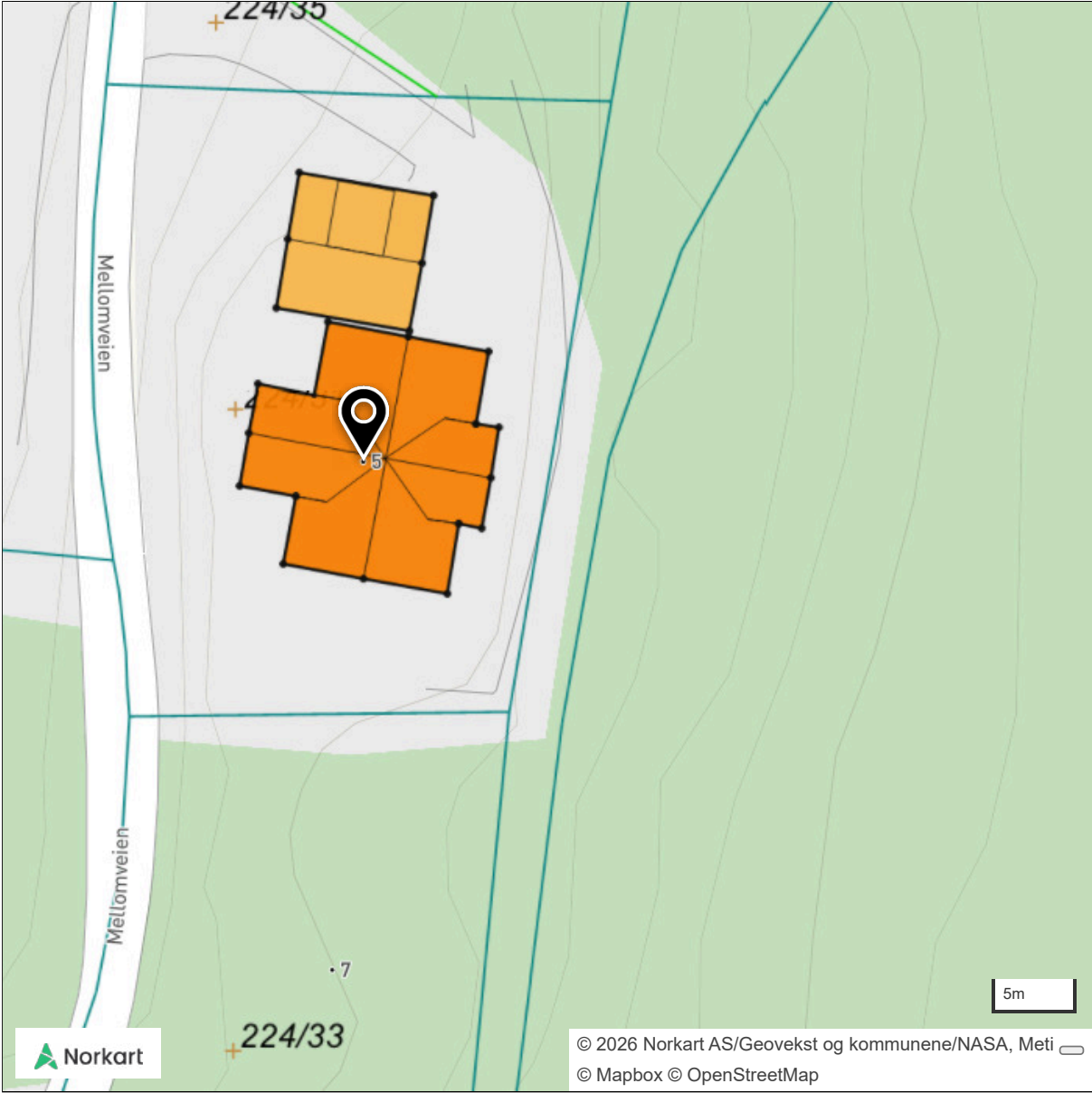
Mellomveien 5



Mellomveien 5



Mellomveien 5





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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.

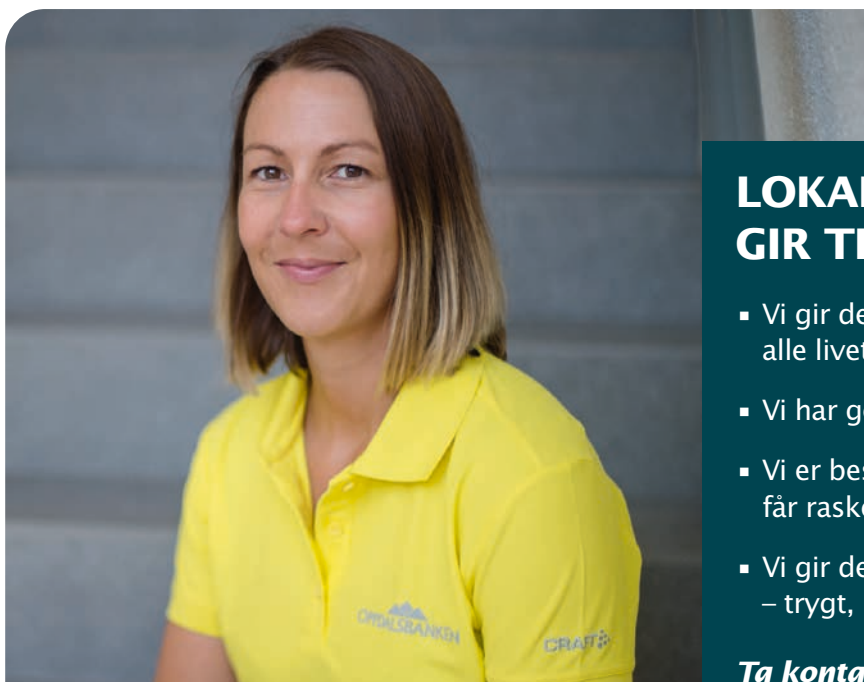
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss

For eiendommen:

Adresse: Mellomveien 5
7398 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre