

**aktiv.**



Lerkeveien 35, 7391 RENNEBU

**Innbydende enebolig på ett plan |  
Garasje | To bad og eget vaskerom  
| 3 soverom | Flotte uteområder |  
Tomt på 3,4 mål**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 640,-  
**Selger:** Vegard Løkslett  
Kristin Helen Nordås

Iversen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total** 166/166 kvm  
**Tomtstr.:** 3416 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 236  
Gnr. 62, bnr. 268  
**Oppdragsnr.:** 1702260061

# Innbydende enebolig på ett plan | Garasje | To bad og eget vaskerom | 3 soverom | Flott uteområde

Velholdt enebolig på ett plan, perfekt for deg som ønsker god plass og et trygt og barnevennlig bomiljø. Boligen har et bruksareal på 166 kvm og ligger på en stor tomt på hele 3,4 mål, noe som gir rikelig med uteplass, privatliv og muligheter. Fra eiendommen har du utsikt til Trollheimen.

Kvaliteter:

- Alt på ett plan – praktisk for alle livsfaser
- Stor tomt på 3,4 mål - bestående av to bruksnr/tomter - regulert til bolig
- To bad og eget vaskerom
- Tak 2023
- Elbillader
- Svært solrikt fra morgen til ca 23.00 på kvelden
- Flott opparbeidet uteområde

Boligen har kort vei til skole, barnehage, tog og buss. Med marka rett utenfor døra har du tilgang til turstier, sykkelmuligheter og rekreasjon hele året. Om vinteren går skiløypene like ved – perfekt for både trening og familieturer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	37
Energiattest .....	71
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA totalt: 166 kvm

TBA: 45 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 166 kvm Entré, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang, soverom 1, bad med utgang til garasje, soverom 2, soverom 3, garasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3416 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med stor hage. Bestående av to bruksnr.

### Beliggenhet

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

Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter:

Skoler og Barnehager: Ca. 15-20 minutters gange til nærmeste skole og barnehage,

noe som gjør hverdagen enkel og trygg for barnefamilier.

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

Offentlig Transport: Busstoppet ligger ca 15 minutters gange fra boligen, hvor linje 460, 480 og 135 har avganger. Berkåk togstasjon ligger ca 500m unna boligen.

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

### **Adkomst**

Se kart på finn.no

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnnes

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om at vindskier blir skiftet før salg. Boligeier opplyser om : Undertak (halotex rs 10) opplekting og verform takpanne ble montert i 2023.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning. Videre bør det påregnes tiltak/utskiftning på sikt, og nærmere undersøkelser ved mistanke om avvik.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, Ytterdør til garasje er fra byggeåret og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue og fra

soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur av betong.

Terrengforhold: Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen mot garasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble ikke montert snøfangere på taket. Det gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. Renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Økt sannsynlighet for svikt i form av lekkasjer, utettheter eller redusert evne til å lede bort vann fra taket.

Konsekvens/tiltak: Risiko

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is. Økt sannsynlighet for svikt i form av lekkasjer, utettheter eller redusert evne til å lede bort vann fra taket.

Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt å påregne utskiftning av renner, nedløp og beslag på sikt.

Vinduer

Det er påvist andre avvik: Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Risiko: Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.

Konsekvens: Dette kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.

1.Etasje - Bad med utgang til garasje - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for visuell kontroll av membran i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Risiko:

Fravær eller svikt i membran kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

1.Etasje - Bad med utgang til garasje - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Alle kanaler er innebygget og det kan ikke verifiseres hvor de går eller hvor de er sammekoblet.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Risiko:

Utilstrekkelig luftutskifting gir økt risiko for høy luftfuktighet og kondens i våtrommet.

Konsekvens:

Kan føre til fuktskader, muggvekst og forringelse av materialer over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere fuktrisiko.

Vannledninger

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

Vannledningene har oppnådd en alder hvor vesentlig del av forventet levetid er brukt opp, noe som medfører økt sannsynlighet for slitasje og svekkelse.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Årsak  
Vannledninger har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

Risiko

Alder og slitasje kan over tid føre til svekket funksjon i rør og koblinger.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting av vannledninger.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjonen og å påregne oppgradering eller utskifting av vannledninger som følge av alder og normal slitasje.

Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige rørstrekk. Basert på opplyst eller antatt alder har avløpsrørene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Årsak  
Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

Risiko

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befaring. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk..

### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklime og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres.

Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

### Terrengforhold

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen mot garasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Manglende fall fra bygning øker risikoen for at overflatevann ledes mot garasje.

Konsekvens:

Kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktskader og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall fra grunnmur ved terrengjustering for å lede vann bort fra bygningen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendige vannledninger og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

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

Aldrende vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer, deformasjoner eller tilstopping sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av ledningene, samt økt risiko for vann- og avløpsrelaterte skader dersom svikt oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på ledningenes alder og tilstand, og å vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til svikt.

TG3

#### 1.Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom fra byggeår 1994, oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstillere dagens krav til normal bruk.

Alder, manglende dokumentasjon og eldre utførelse etter tidligere forskriftskrav.

Kostnad er avhengig av valg av løsning og omfang.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Risiko: Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstillere dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

#### 1.Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom fra byggeår 1994, oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstillere dagens krav til normal bruk.

Alder, manglende dokumentasjon og eldre utførelse etter tidligere forskriftskrav.

Kostnad er avhengig av valg av løsning og omfang.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

TGIU

1.Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1.Etasje - Bad med utgang til garasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### **Innhold**

1.etg: Entré, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang, bad med utgang til garasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garasje.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber hos både NTE og Neas.

### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen tomt.

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 250 (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))

---

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (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 40 711 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløp gjelder for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

I tillegg kommer kr 7785,- i renovasjon til Remidt. Beløp kan være avhengig av størrelse på avtale hos Remidt.

Beløp kan avvike.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 514 352 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 057 407 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 236 i Rennebu kommune. Gårdsnummer 62, bruksnummer 268 i Rennebu kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5022/62/236:

23.03.2026 - Dokumentnr: 323380 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

05.12.1994 - Dokumentnr: 6699 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5022 Gnr:62 Bnr:19

01.01.2018 - Dokumentnr: 79267 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1635 Gnr:62 Bnr:236

05.05.1995 - Dokumentnr: 2250 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:5022 Gnr:62 Bnr:19  
RETT TIL VEG, VANN OG KLOAKK

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 24.02.1995

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Privat vei. Det må påregnes kostnader til vedlikehold av veien. Konferer megler ved spørsmål.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til bolig.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **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.

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900 ,- oppgjørshonorar kr 4 990 ,- og visninger kr 1 990 ,- . 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 stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
tor.hakon.skogstad@aktiv.no  
Tlf: 904 03 103

### **Oppdragstaker**

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

13.05.2026































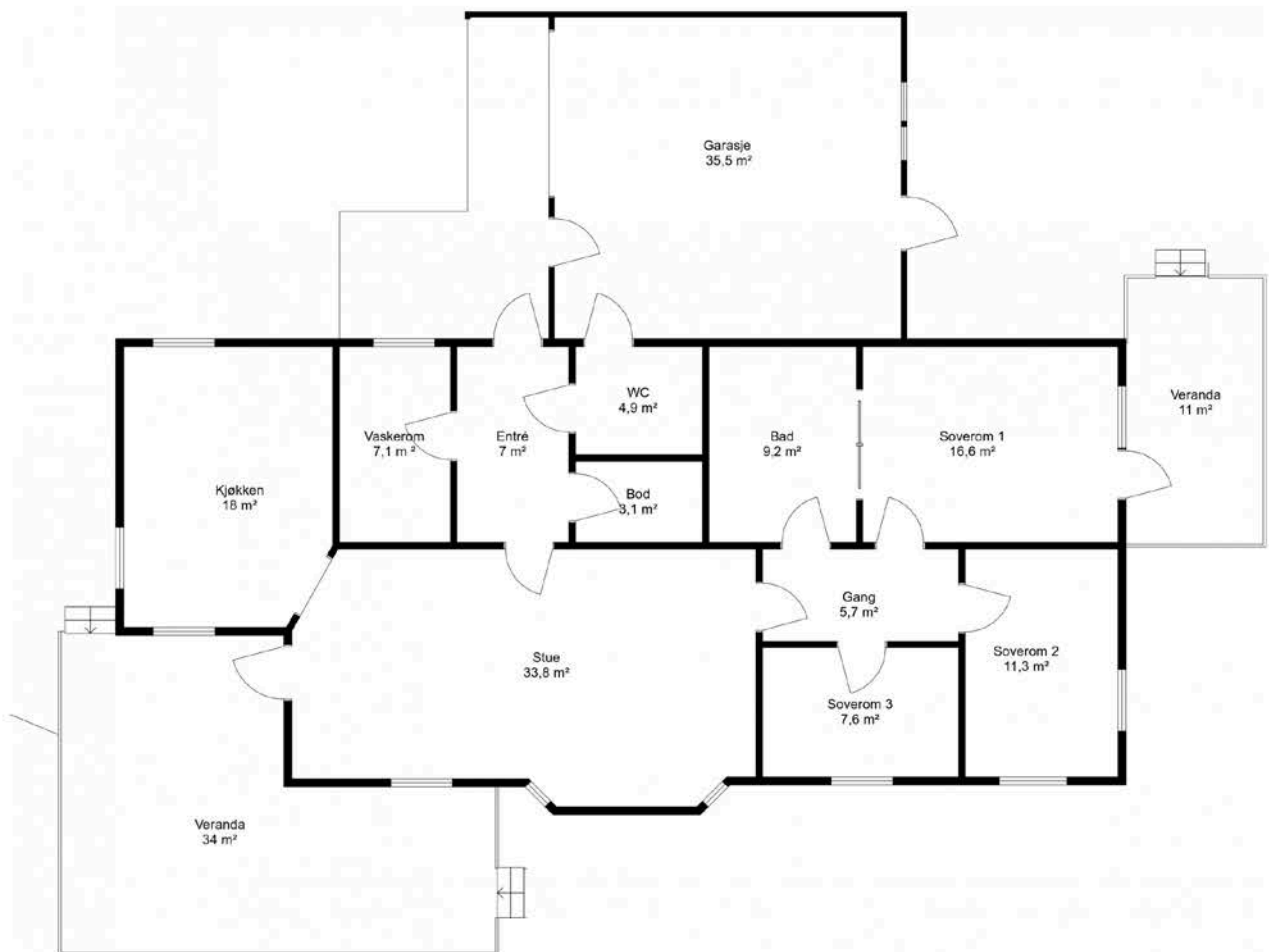




# Vedlegg

# Lerkeveien

## 1. Etasje



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



# 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

Vegard Løkslett

Kristin Helen Nordås Iversen

---

## Boligen

Lerkeveien 35

7391 Rennebu

5022-62/236/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ 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?

• **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?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet takstein og gammelt undertak. Opplettet på nytt, Bytte av undertak og tak. Undertak er halotex rs10, tak er verform takpanne. Montert takstige forskriftsmessig.

---

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?

• **Ja**

Fuktig av og til på vinter i vinduskarmen på soverommene hvis det ikke står på varme.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Pusset og malt vindu på soverom

---

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Rennebu elektro Jens Petter Skårsmoen

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet varmepumpe og lagt på egen kurs med hovedstrømbryter ute som påkrevd.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Roger rise

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av elbillader

---

## 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?

♦ **Ja**

Fukt innvendig på garasjeport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Lerkeveien 35, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 62, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1032

Referansennummer: OY2409

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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.

## Gjøannes Bygg AS

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



### Rapportansvarlig

*Sveinung Gjøannes*

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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 1994 og fremstår med normal brukslitasje i henhold til alder. Det må likevel påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger, da flere bygningsdeler har nådd eller passert forventet levetid.

Våtrom fremstår med behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav. Videre er det registrert enkelte forhold knyttet til tekniske installasjoner og ventilasjon som bør følges opp.

Utvendige bygningsdeler som tak, kledning, vinduer samt renner og nedløp bærer preg av alder, og vedlikehold må påregnes over tid.

Boligen vurderes samlet sett som funksjonell, med et naturlig oppgraderingsbehov som må forventes for en bolig av denne alderen.

## Enebolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om at vindskier blir skiftet før salg. Boligeier opplyser om : Undertak (halotex rs 10) opplekting og verform takpanne ble montert i 2023

Takrenner og nedløp av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning. Videre bør det påregnes tiltak/utskiftning på sikt, og nærmere undersøkelser ved mistanke om avvik.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør til garasje er fra byggeåret og malt balkongdør i tre.

Veranda med utgang fra stue og fra soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking tatt i bod mot våtsone i bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad med utgang til garasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant og toalett og dusj

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Kun synlige rør er besiktiget

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Det er installert varmepumpe i stue

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har ringmur av betong.

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen mot garasje

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan

# Beskrivelse av eiendommen

derfor ikke vurderes eller graderes.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

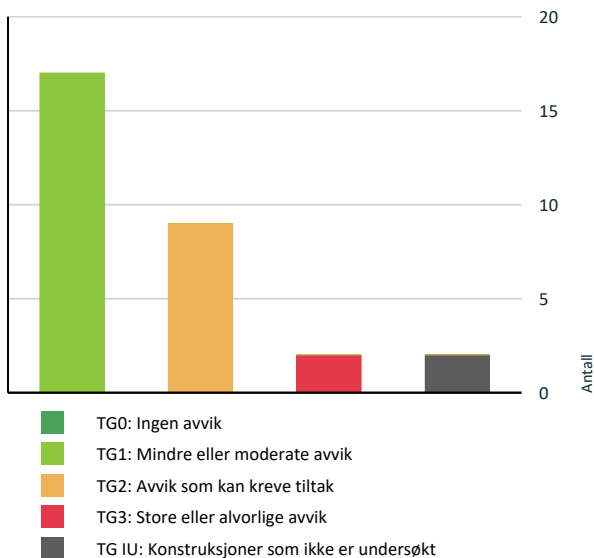
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

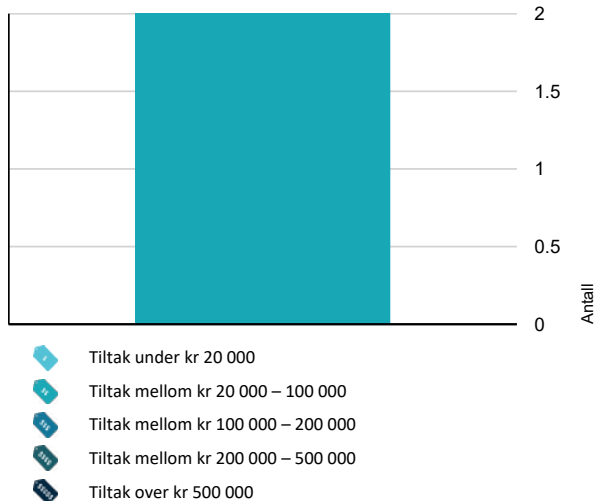
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad med utgang til garasje > [Gå til side](#)  
Sluk, membran og tettesjikt

---

! Våtrom > 1.Etasje > Bad med utgang til garasje > [Gå til side](#)  
Ventilasjon

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om at vindskier blir skiftet før salg. Boligeier opplyser om : Undertak (halotex rs 10) opplekting og verform takpanne ble montert i 2023

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble ikke montert snøfangere på taket. Det gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt. Renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Økt sannsynlighet for svikt i form av lekkasjer, utettheter eller redusert evne til å lede bort vann fra taket.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

##### Risiko

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is.

Økt sannsynlighet for svikt i form av lekkasjer, utettheter eller redusert evne til å lede bort vann fra taket.

##### Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt å påregne utskiftning av renner, nedløp og beslag på sikt.



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning. Videre bør det påregnes tiltak/utskiftning på sikt, og nærmere undersøkelser ved mistanke om avvik.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Risiko: Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.

Konsekvens: Dette kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, Ytterdør til garasje er fra byggeåret og malt balkongdør i tre.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue og fra soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarig, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarig, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

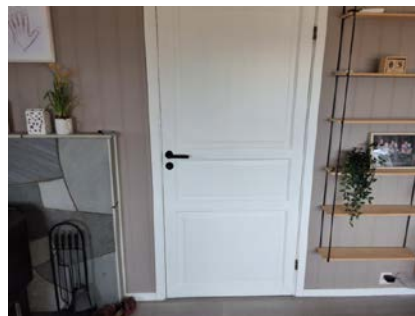
### Beskrivelse

Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom fra byggeår 1994, oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til normal bruk.

Alder, manglende dokumentasjon og eldre utførelse etter tidligere forskriftskrav. Kostnad er av avhengig av valg av løsning og omfang

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

### Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

### Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO I Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking tatt i bod mot våtsone i bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom fra byggeår 1994, oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til normal bruk.
- Alder, manglende dokumentasjon og eldre utførelse etter tidligere forskriftskrav. Kostnad er av avhengig av valg av løsning og omfang

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

#### Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

#### Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

### TO I Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

### TO I Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for visuell kontroll av membran i lukket konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

### Risiko:

Fravær eller svikt i membran kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har servant og toalett og dusj

## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Alle kanaler er innebygget og det kan ikke verifiseres hvor de går eller hvor de er sammekoblet

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

### Risiko:

Utilstrekkelig luftutskifting gir økt risiko for høy luftfuktighet og kondens i våtrommet.

### Konsekvens:

Kan føre til fuktskader, muggvekst og forringelse av materialer over tid.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere fuktrisiko.

## 1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL GARASJE

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Kun synlige rør er besiktiget

### Vurdering av avvik:

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

Vannledningene har oppnådd en alder hvor vesentlig del av forventet levetid er brukt opp, noe som medfører økt sannsynlighet for slitasje og svekkelse

### Konsekvens/tiltak

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

### Årsak

Vannledninger har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

### Risiko

Alder og slitasje kan over tid føre til svekket funksjon i rør og koblinger.

### Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting av vannledninger.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjonen og å påregne oppgradering eller utskifting av vannledninger som følge av alder og normal slitasje

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

### Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige rørstrekk. Basert på opplyst eller antatt alder har avløpsrørene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

### Årsak

Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

### Risiko

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

### Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

### Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befaring. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk..

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere innelima og økt fuktbelastning.

### Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

### Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

### Beskrivelse

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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.  
**1994**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ny el - billader**

# Tilstandsrapport

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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 varmtvannsbereeder, 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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarings, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur av betong.

### ! TG 2 Terrenghforhold

#### Beskrivelse

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen mot garasje

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen mot garasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Manglende fall fra bygning øker risikoen for at overflatevann ledes mot garasje.

Konsekvens:

Kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktskader og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall fra grunnmur ved terrengjustering for å lede vann bort fra bygningen.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

#### Vurdering av avvik:

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

Utvendige vannledninger og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Risiko

Aldrende vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer, deformasjoner eller tilstopping sammenlignet med nyere installasjoner.

## Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av ledningene, samt økt risiko for vann- og avløpsrelaterte skader dersom svikt oppstår.

## Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på ledningenes alder og tilstand, og å vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til svikt.

# 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

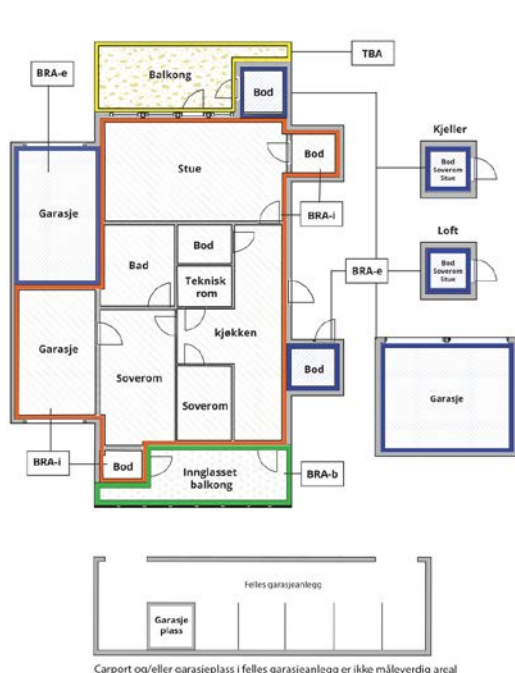
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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
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, skjelheter 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	166			166	45
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang, bad med utgang til garasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garasje		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	62	236		0	994.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lerkeveien 35

### Hjemmelshaver

Iversen Kristin Helen Nordås, Løkslett Vegard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Rennebu kommune, med tilhørende spredt bebyggelse. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med nærhet til natur og friluftsområder. Det er kort avstand til lokale servicetilbud, skole og øvrige nødvendige fasiliteter

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

RENNEBU KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014

### Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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.

(Kommune)

RENNEBU

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Reidun Andersen  
Berkåk

Byggherre (navn, adresse)

D.s.

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Berkåk	62	236		

Deres søknad	Dato		
	25.07.94		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Behandling/vedtak	Vedtaksdato	Saksnr.
	Bygn.råd	25.08.94	94/0087

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

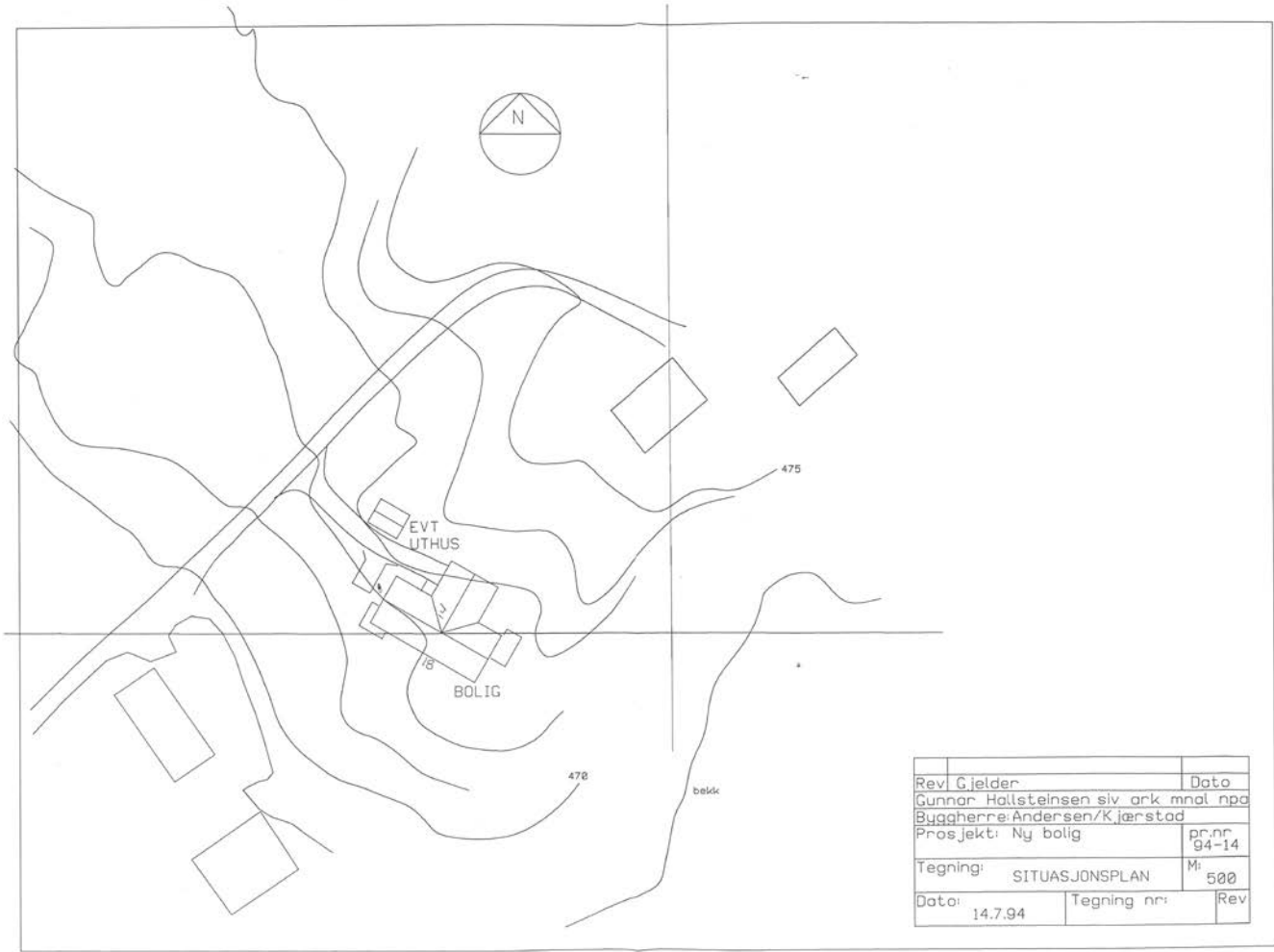
Evt. merknader:

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Berkåk	24.02.95	RENNEBU BYGNINGSRÅD BYGNINGSSJEFEN <i>Magne Rolne</i>

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Sp.bank Midt Norge	Berkåk
		Reidun Andersen	''''

K-blankett 5139 Forlag: Sam & Stenrissen A/S, Oslo 6-87



Revi	Gjelder	Dato
Gunnar Hallsteinsen siv ark mndl npp		
Byggherre: Andersen/Kjærstad		
Prosjekt: Ny bolig		pr.nr 94-14
Tegning:	SITUASJONSPLAN	M: 500
Dato:	14.7.94	Tegning nr: Rev



Mot øst

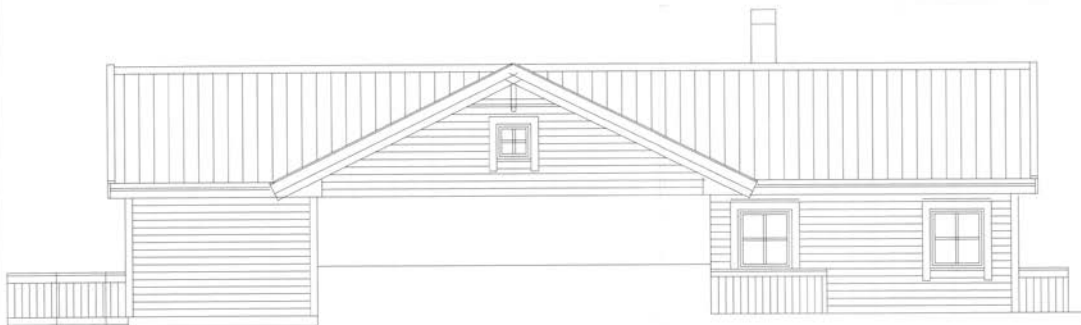


Mot sør

Revi. Sjeider		Data
Gunnar Holtheinsen s/v ark. mhol. rpg		
Bugherre/Andersen/Kjølsetad		pc nr
Prosjekt: Ny bolig		94-14
Tegning	Fasader	M
		50
Data	14.7.94	Tegning nr
		Rev

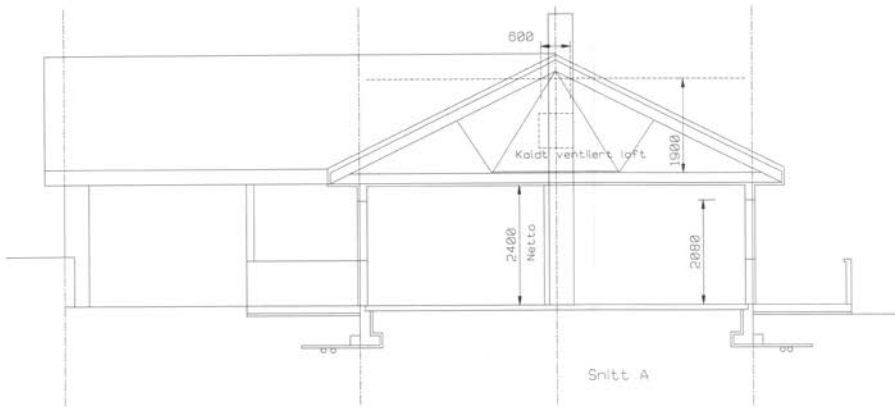


Mot vest

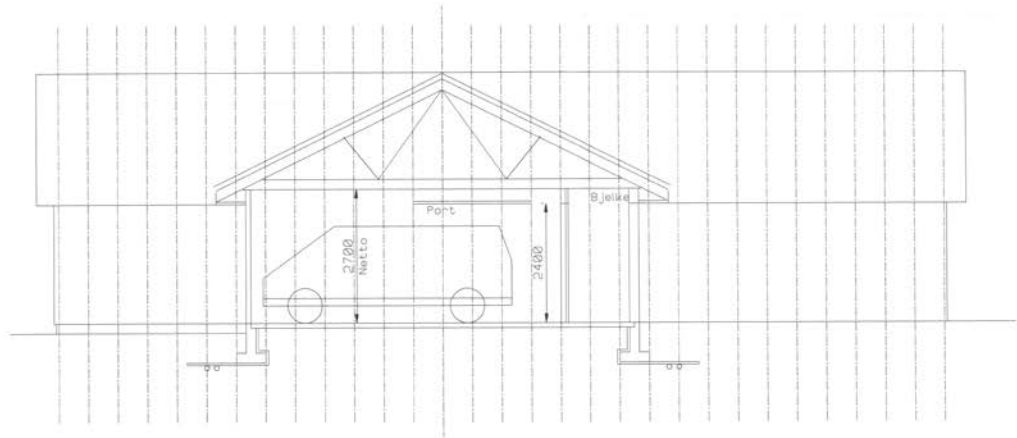


Mot nord

Revi. G. Jøder	Date:
Gunnor Holstensen siv. ark. mba. rpa	
Bugherre Andersen/Kjærstad	pr. nr.
Projekt: Ny bolig	94-14
Tegning: Fasadef	Nr. 58
Date: 14.7.94	Tegning nr. Rev

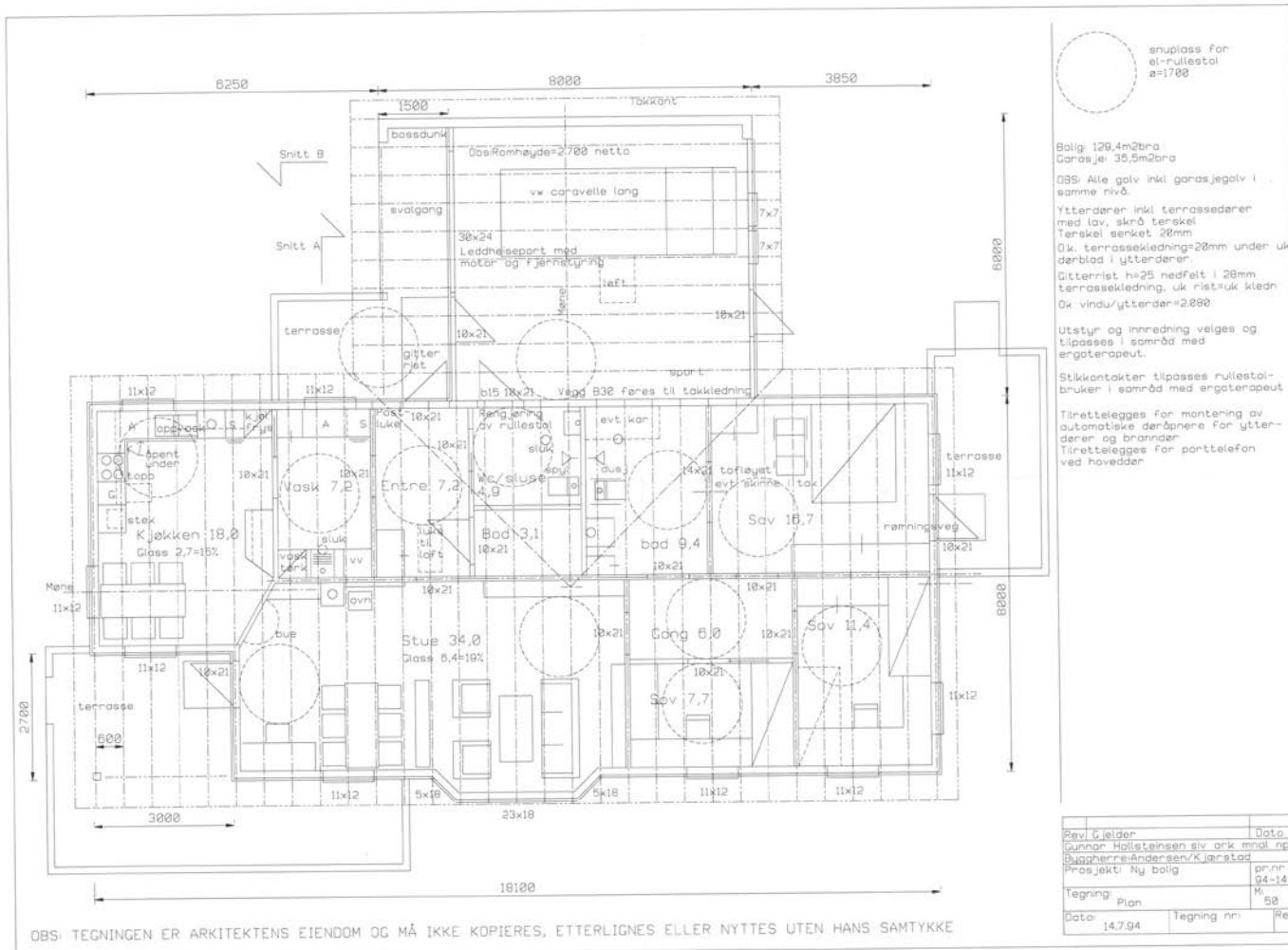


Snitt A



Snitt B

Revi. Gjelder	Date
Gunnar Halstensen gvk maa nsp	
Byggherre: Andersen/Kjerstad	pr nr
Prosjekt: Ny bolig	94-14
Tegning: Snitt	50
Date: 14.7.94	Tegning nr: Rev



snuplass for el-rullestol  $\phi=1700$

Bolig 126,4m<sup>2</sup>brø  
 Garasje 35,5m<sup>2</sup>brø

OBS: Alle golv inkl garasjeplv i samme nivå.

Ytterdører inkl terrassedører med lav, skrø terskel  
 Terskel senket 20mm  
 Ok. terrasseledning=20mm under uk dørblad i ytterdører.

Dørrist h=25 nedfelt i 28mm terrasseledning, uk ristbruk kledd  
 Ok vindu/ytterdør=2.080

Utstyr og innredning velges og tilpasses i soner med ergoterapeut.

Stikkontakter tilpasses rullestol-bruker i soner med ergoterapeut

Tilrettelegges for montering av automatiske døråpner for ytterdører og brønner  
 Tilrettelegges for porttelefon ved hoveddør

Rev. C.elder	Date
Junnar Holtheisen siv ark mndt npp	
Bugherre-Andersen/Kjarstad	pr.nr
Prosjekt: Ny bolig	24-14
Tegning: Plan	M:
	50
Date: 14.7.94	Tegning nr:
	Rev

TINGLYST

05 MAI 1995

ORKDAL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR: 2250

VI BEKREFTER AT NÆRVÆRENDE GJEN-  
PART ER IDENTISK MED ORIGINALEN.

SPAREBANKEN MIDT-NORGE

*Signatur*

RETTIGHETSAVTALE

Eier av eiendom gnr. 62, bnr. 19 i Rennebu Kommune gir nåværende og fremtidige eiere av gnr. 62, bnr. 236 rett til veg, vann og kloakk.

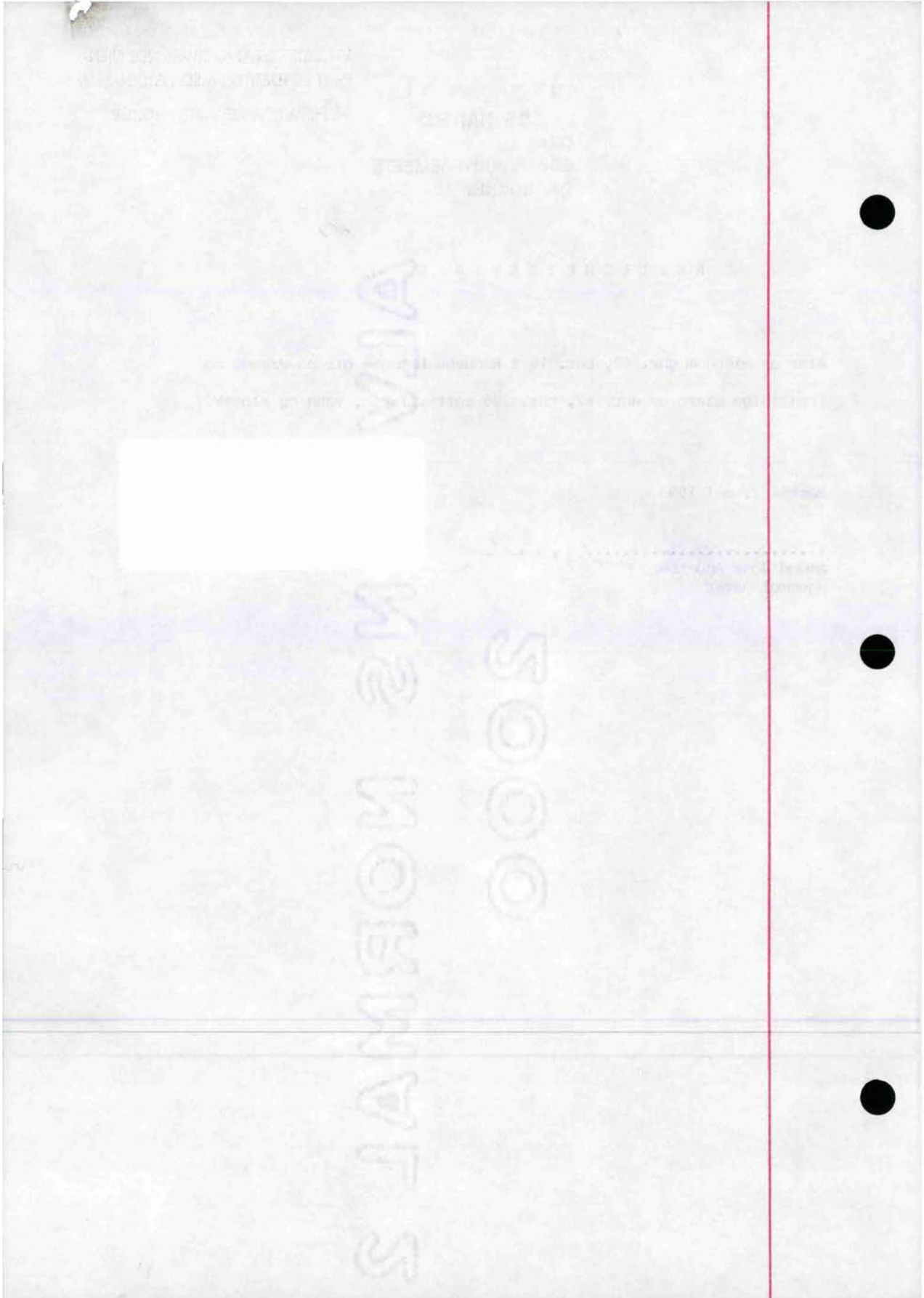
Berkåk 2. mai 1995

.....  
Amund Joar Andersen  
Hjemmelshaver



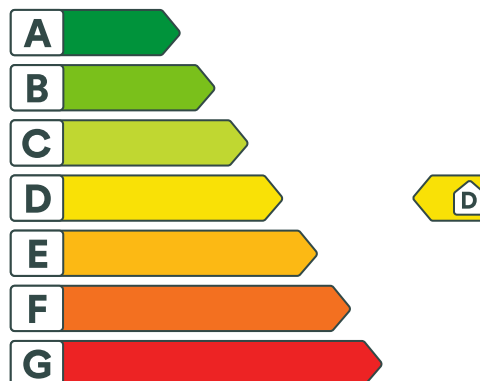
Doknr: 2250 Tinglyst: 05.05.1995 Emb: 064  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2000  
NORMAL 2





Adresse <b>Lerkeveien 35, 7391 RENNEBU</b>	
Dato for energimerking <b>20.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283741</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10677106</b>
Gårdsnummer <b>62</b>	Bruksnummer <b>236</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1994</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>166,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>131,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## 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  
**190,72 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**241,11 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**31 585 kWh**



## Lerkeveien 35, 7391 RENNEBU



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lerkeveien 35, 7391 RENNEBU



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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



## 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>

# Nabolagsprofil

Lerkeveien 35 - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Berkåk stasjon Linje 460	10 min 🚶 0.9 km
🚗 Berkåk stasjon Linje F6, R70	10 min 🚶 0.9 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 33 min 🚗

## Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 211 elever, 15 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	30 min 🚗 32.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	34 min 🚗 35.8 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

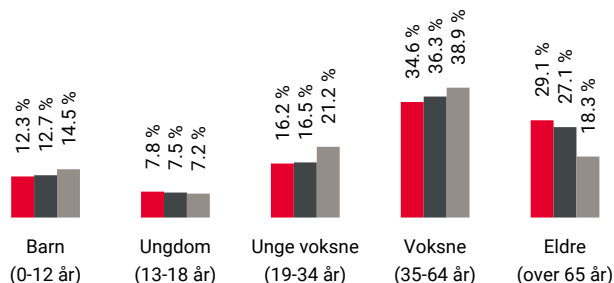
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vonheim barnehage (1-5 år) 84 barn	19 min 🚶 1.7 km
Voll barnehage (1-5 år) 22 barn	15 min 🚗 15.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.2 km
Rema 1000 Berkåk PostNord	15 min 🚶 1.3 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

⚽ Sivertgjærdet ballplass 5 min 🚶  
Ballspill 0.5 km

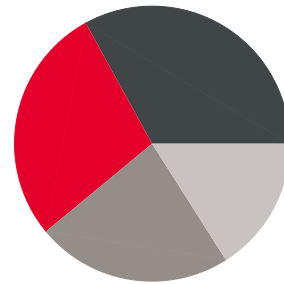
⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 16 min 🚶  
Aktivitetshall 1.4 km

## Boligmasse



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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Berkåk nord  
■ Rennebu kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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



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 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lerkeveien 35  
7391 RENNEBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tor Håkon Skogstad

**Telefon:** 904 03 103  
**E-post:** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre