



aktiv.

Kroveien 2B, 7391 RENNEBU

**Velholdt familiebolig m/stor
terrasse | Carport | Integrert
garasje | Gode solforhold |
Nabotomt medfølger | Mye lagring**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850
Total ink omk.: Kr 2 973 850
Selger: Bård Andre Hovin
Linda Renate Slettun Hovin

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 291/316 kvm
Tomtstr.: 2135 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 4
Gnr. 1006, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1710250091

Velkommen til Kroveien 2 B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Kroveien 2 B. Dette er en stor og innholdsrik enebolig over to plan pluss kjeller. Et godt vedlikeholdt familiehjem med to bad og fem soverom. Beliggenheten passer utmerket for familien, med gang- og sykkelvei til barne- og ungdomsskole, samt kort gangavstand til togstasjon og servicetilbud i Berkåk sentrum. Hagen innbyr til lek for de minste, og boligen har både en carport og en garasje med direkte inngang til huset.

Verdt å merke seg:

Stor gårds plass
Kjøkken fra 2013
Godt med lagringsplass
Vedovn og varmepumpe
2 stuer og hele 5 soverom
Romslig garasje, samt carport
Stor terrasse med gode solforhold
Nabotomt medfølger (Gnr. 1006 Bnr. 41)

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Egenerklæring	53
Tilstandsrapport	58
Energiattest	94
Byggetegninger	97
Byggetegninger tilbygg, inngangsparti og balkong	101
Ferdigattest tilbygg	102
Ferdigattest piperehabilitering	104
Situasjonsplan enebolig	106
Situasjonsplan tilbygg	107
Grunnkart	108
Matrikkelkart	109
Reguleringskart	113
Reguleringsplan	114
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 291 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 316 m²

TBA: 56 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 25 m² - Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 58 m² - Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7

1. etasje:

BRA-i: 119 m² - Vindfang, Gang, Trapperom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Garasje

2. etasje:

BRA-i: 114 m² - Gang, Bod, Kott, Bad 2.etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Kontor, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

50 m²

2. etasje:

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at del av kjeller har takhøyde under 2 meter og kan ikke benyttes som boligrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2135 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er solrike og naturskjønne, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Berkåk sentrum ligger i gangavstand, og det er gang- og sykkelvei til skole for alle trinn. Nye E6 er under ombygging, og den nye traséen blir ikke til sjenanse for eiendommen. Tomten er på ca. 1472,9 kvm, opparbeidet med busker, gressplen, diverse beplantning og høye bjørketrær langs innkjørselen.

På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Hagen byr på mye boltreplass for store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle. Nabotomten følger med i handelen, med et areal på ca. 662,1 kvm.

Oppgitt tomteareal på 2 135 kvm er det samlede arealet for begge tomtene som inngår i handelen.

Beliggenhet

Rennebu er en sjarmerende kommune i Trøndelag, kjent for sin vakre natur rik på både skog og fjell. Omgitt av majestetiske fjell, frodige daler og klare elver, tilbyr Rennebu fantastiske muligheter for friluftsliv året rundt, inkludert turgåing, fiske og skiaktiviteter. Området har også flere merkede stier og løyper som passer for både sommer- og vinteraktiviteter. 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.

Nærmeste dagligvare er Rema 1000 og Extra Berkåk som begge ligger i sentrum. I sentrum er det også bakerikafé og veikro. Rennebu har ellers et aktivt idrettslag med tilbud innen fotball, håndball, ski og sykkel.

Like ved skolen ligger Rennebuhallen og fotballbane. Skistadion på Berkåk har alltid preparerte skiløyper og fine forhold. Nærheten til Trollheimen gir et utall av muligheter for topturer og fantastiske turopplevelser. Stedet er kjent for å være snørikt, med fine skiløyper og varierte terreng.

Den alpinglade kan ta turen til Oppdal skisenter som er et av Norges største alpine område. Løypenettet følger det naturlige terrenget og strekker seg over fire fjell. Skisenteret er knyttet sammen med overfarter og heiser, slik at du kan kombinere

høyfjellskjøring med cruising i løypa.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Skolekrets

Rennebu barne- og ungdomsskole er en 1-10 skole med sentral plassering i Berkåk sentrum. Skolen ligger fint plassert med Rennebuhallen, Kultursalen og TrønderEnergi arena rett ved. Skolen har et stort og fint uteområde tilgjengelig for elevene.

Skolen er både en "SUPER-skole" og en "MOT-skole", og er med i programmet "Skolen som samfunnsbygger gjennom MOT Norge. Skolen er også medlem i UngtEntreprenørskap Trøndelag.

Det er gang og sykkelvei fra eiendommen til skolen.

Bygningssakkyndig

Midt Norsk Takst AS v/Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tor Gunnar Uv opplyser om følgende byggemåte: Taktekkingen er med Kami metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingenfremstår i god stand.

Nedløp og beslag er i metall. Veggene i eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, bindingsverk i tilbyggene. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendig kledning på eldste delen er fra ca 1996 og fra 2002 på tilbygg. Utvendig panel sist ble overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand. Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at en gamle konstruksjonen ble oppført med 100mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygg er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft iforbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige på gang i 2. etasje.

Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene

har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002. 4 vinduer i kjeller er med 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand. Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon. Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997. Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein og har rekkverk i PVC.

Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke. I tillegg er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC. Terrassen ble etablert i 2021 og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder. Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ca 2004-2005 ble det oppdaget fukt i vegg i forbindelse med bad 2. etg. Det ble revet rent på tilstøtende rom og tørket opp. Det ble montert dusjkabinett og det har ikke vært noe fuktighet etter det.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utført rørarbeid av A. R. Helgemo AS. Flislegging av Kjartan Moen.

Arbeid utført av: A. R. Helgemo AS og Kjartan Moen

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Arbeid utført i forbindelse med nytt bad i 2004-2005

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørarbeid utført på bad og i forbindelse med nytt kjøkken i 2013.

Arbeid utført av: A. R. Helgemo AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja det ble tilbakeslag i drenering i ytre del av kjeller. Ca år 2014-2015. Tett kum hos nabo. Kum eid av Rennebu

Kommune. Ble brukt avfukter i kjeller og har ikke vært noe etter det.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er noe sprekker i mur i kjeller. Og noen skjevhet i gulv i gammel del.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært mus på kvisten. Men etter rehabilitering av yttergang i 2015 ikke vært spor av det.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sigmars Elektroservice ble brukt i forbindelse med påbygg i starten av 2000-tallet. Senere ble Kraftlaget Rise

Elektro 1 AS brukt. De siste 5-6 årene er det utført av Sokna Elektro AS.

Arbeid utført av: Sigmars Elektroservice, Kraftlaget Rise Elektro 1 AS og Sokna Elektro AS

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har en Garo elbillader i garasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drenering i 2018 ble utført av to læringer innen grunnarbeid og maskinkjørerfaget.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har utført arbeid med ny terrasse i 2020.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eiendommen er med i privat veilag. Kostnader til vedlikehold, brøyting og strøing fordeles på 7 eiendommer.

Innhold

VINDFANG

Velkommen inn i et velholdt familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd, og vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i et vindfang med downlights og 1-stavs laminatgulv. Vindfanget ligger i tilknytning til en gang med samme type gulv, der jakkene ryddes bort i et innebygd garderobeskap. Rommet har gulvvarme.

STUE

Innenfor gangen danner stuen og kjøkkenet et åpent allrom, med klart avdelte soner og fint lysinnslipp fra tre sider. Vinduene inkluderer en glassdør, som tar deg ut til en sørvendt og delvis overbygget hjørneterrasse på ca. 50 kvm. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har fin utsikt mot skogkledde åser. Terrassen ble oppført i 2021, og man flytter seg enkelt etter solen på ulike soner.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen. Med både varmepumpe og ny vedovn får man det lunt og godt i stuen, og laminat på gulvet kombineres med hvitmalte panelplater for et delikat uttrykk. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet kan familien samles for hyggelige måltider.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Under vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god skap- og benkeplass.

Innredningen er fra 2013, med hvite, profilerte fronter og dobbel oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av laminat. Belysning og grå plater er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

LOFTSTUE

I andre etasje har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Det er lite innsyn, og stuen har panelvegger og

takbjelker med downlights. Rommet er perfekte hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid, eller brukes som en ungdomsavdeling.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på bad i første og andre etasje, i tillegg til et eget vaskerom og et separat wc-rom på hovedplanet. Badet nede er innredet med dusjkabinett og fliser i ulike gråtoner. Downlights og varmekabler er installert, og badet har en stor og plassbygd skyvedørgarderobe med sorte fronter.

Den øvrige innredningen består av servant med sorte underskap, to doble høyskap i samme stil og et speil med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommet har våtromsplater og utenom toalettet har rommet en enkel servant med tilhørende speil. Vaskerommet har flislagt gulv med varme. Veggene er kledd med våtromsplater, og rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

BAD 2

Badet oppe har gulvbelegg i kombinasjon med fliser og belegg på veggene. I 2025 ble det satt inn et nytt dusjkabinett, og badet er utstyrt med panelovn og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, to matchende høyskap og et speil med belysning over servanten.

SOVEROM OG GARDEROBE

Fem soverom er plassert i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fem soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Soverommene måler henholdsvis ca. 9, 9,5, 11,5, 13 og 14 kvm. Hovedsoverommet har downlights og utgang til en herlig veranda mot sør.

Arealet er på ca. 6 kvm, og i 2021 ble uteplassen oppgradert med nytt gulv og rekkeverk. Gangen utenfor soverommet tilbyr praktisk oppbevaring i et kott og en hendig bod. Et av de øvrige soverommene har mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørgarderobe med hvite fronter. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på et loft, i hele sju kjellerboder og i et utvendig bodbygg på ca. 25 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag:

Enkelte taknedløp har frostspreng. Nedløp med frostspreng må skiftes ved fare for lekkasje.

- Vinduer:

2 vinduer har sig i hengslingen og må løftes litt ved lukking. Enkelte vinduer hadde noe utvendig og innvendig overflateslitasje på befaringsdagen. Innvendig overflateslitasje kommer som følge av kondensering. Eier har foretatt overflatebehandling av vinduene etter befaringsdagen og fremstår nå uten behov for strakstiltak.

- Dører - 2. etasje:

Døren fremstår med normal funksjon men hadde noe utvendig slitasje i nedre kant på befaringsdagen. Eier har foretatt overflatebehandling i nedre kant av døren etter befaring, og fremstår uten behov for strakstiltak.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det er ikke etablert tettesjikt på del av terrasse som er etablert på støpt dekke over kjeller. Det ble ikke registrert synlige skader i underliggende himling på grunn av dette, men fuktpåkjenningen vil føre til en ekstra slitasje på betongen. Terrasse og veranda fremstår i god stand. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav. Det anbefales etablering av papptekking/membran på betongdekke under terrassegulvet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Høydeforskjellene er i hovedsak i eldste del av boligen. Enkelte skjevheter må sies å være normalt i eldre bygninger da det ikke var samme krav til dimensjoner og horisontale avvik. Registrerte avvik vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

- Rom under terreng:

Det registreres kapilært fuktopptrekk i kjellergulv samt stedvis salt/kalkutslag og fukt på grunnmur under terreng. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i eldre boliger, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret. Det registreres også fuktskjolder i nedre del av trepanel i kjellerbod. Ved fuktmåling i panelet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Overflater i kjeller er generelt slitt og da spesielt gulvet. Med tanke på at det ble indikert fukt må påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren. Vedlikehold av overflater må kunne påregnes.

- Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Innvendige trapper - kjeller:

Trappen har slitasje. Det er siden befaringsdagen foretatt tiltak slik at kapilært fuktopptrekk fra gulv og vegg unngås. Det anbefales at det monteres håndløper på vegg i trappeløp.

- Innvendige dører:

Enkelte dører tar i karm/terskel/gulv. Enkelte dører har behov for justering for å fungere friksjonsfritt.

- 1. etasje bad:

Overflater gulv: Det ble målt ca 5mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk ved innredning. Ca 12mm høydeforskjell frem til sluk under dusjkabinett. Det er lokalt fall mot slukene, ellers tilnærmet flatt gulv. Dette er mindre enn kravet på minimum 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom. Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- 1. etasje vaskerom:

Overflater gulv: Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Ellers varierende fall mot sluk på mellom 5-10mm. Ved byggeåret var kravet minimum 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis. Som et midlertidig forebyggende tiltak har eier lagt silikonfuge i overgangen gulv/dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er ukjent om det er benyttet membran under gulvfliser og eventuelt type. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- 2. etasje bad:

Det ble ved hulltaking ikke registrert tegn til fukt. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet omkring tidligere fuktskade samt knirk i gulv, noe som kan være et symptom på tidligere fuktpåvirkning. Ved en visuell kontroll av underliggende himling ble det ikke registrert tegn til fukt/fuktskader. Ved oppgradering av badet må det tas en kontroll av konstruksjon.

1. etasje toalettrom:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet fremstår generelt i god stand. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Silikonfuge i overgangen gulv/vegg er fornyet etter befaringsdagen. Montering av elektrisk avtrekksvifte kan vurderes.

- Vannledninger:

Kobberrørene i kjeller samt vannrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal slitasje. TG 2 er satt på grunn av alder på kobberrørene. Det må påregnes utskifting av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ved utskifting av varmtvannsberederen må det vurderes utskifting av kobberrør.

- Avløpsrør:

Avløpsrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje må det påregnes utskifting av avløpsrør.

- Varmtvannstank:

Med tanke på alder må utskifting kunne påregnes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg:

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.

- Fuktsikring og drenering:

Det registreres fukt i grunnmur i kjellergang samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen i kjellergulv. (se beskrivelse under punkt "Rom under terreng")Fukten kjeller vurderes i hovedsak å skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Det må som nevnt under punkt "rom under terreng" påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

- Grunnmur og fundamenter:

Det registreres noen sprekkdannelser i grunnmuren i kjellergang og i bod. Kjellermuren fremstår generelt i god stand. Det anbefales gjenpussing av sprekker og observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør og det forutsettes derfor at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- 2. etasje bad:

Det opplyses at det før etablering av dusjkabinett var fuktgjennomtrengning i vegg inn mot kontor. Det registreres også knirk i gulv, noe som kan skyldes fuktpåvirkning. Det er en spekk i servant samt en liten skade i sideplate på skap. Det registreres misfarging av flisfuger og silikonfuger i dusjsone. Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør, noe som er mindre enn kravet på 25mm. Med tanke på alder og ikke vanntett overflate i dusjsone anbefales en oppgradering av rommet. Dusjen må ikke benyttes uten dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Begge trappene er oppgradert i 2025.
- Dusjkabinett fra 2025 på badet oppe.
- Peisovnen i stuen ble skiftet i 2024.
- Utekran og astrour-utelys fra 2024.

- Et brannvarslingsanlegg fra 2024.
- Wifi termostater fra 2024 i 1. etasje.
- En ny vannmåler ble installert i 2023.
- Terrassen ble etablert ved stuen i 2021.
- Rekkverk og verandagulv fra 2021.
- Kledningen overflatebehandlet i 2020.
- El-anlegg fra 2020 på soverom mot sør.
- Overflater fornyet i perioden 2002 - 20.
- Drenering fra 2018 ved eldre del.
- Fire vinduer fra 2016 i kjelleretasjen.
- Hovedytterdøren ble byttet ut i 2015.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2013.
- Det er vann- og avløpsrør fra 2013.
- Nytt stålrør ble etablert i pipen i 2012.
- Tilbygget i huset ble innredet i 2004.
- Eneboligen har et tilbygg fra 2002.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Det er parkering i en integrert garasje med sidedør, tilhørende carport og et areal på ca. 32,5 kvm. Garasjen har direkte inngang til huset, hvor man kommer inn til en fløy med bad og vaskerom. Foran garasjen og carporten er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind, Sparebank 1 Forsikring

Polisenummer

27256788

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

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.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet nede og en varmepumpe i hovedstuen. For vedfyring er det en eldre vedovn på loftsstuen og en vedovn fra 2024 i hovedstuen.

Info strømforbruk

Målt energibruk 20 633 kWh pr. år

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 21 384

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2024 er totalt kr 21 384 og består av:

- Vann: kr 3 791,00
- Avløp: kr 5 208,00
- Branntilsyn og feiing: kr 1 335,00
- Eiendomsskatt: kr 6 227,00
- Renovasjon: kr 4 823,02 (Faktureres av ReMidt IKS)

Det tas forbehold om prisjusteringer, terminbeløp og gebyrendringer fra kommunen og renovasjonsselskap.

Eiendomsskatt

Kr 6 227

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten forfaller til betaling 20. desember 2024 sammen med øvrige kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 556 216

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 224 865

Formuesverdi sekundær år 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder Kroveien 2B (Gnr. 64 Bnr. 4 i Rennebu kommune). Megler har forsøkt innhente formuesverdi på tilleggstometen uten å lykkes. Interessenter bees om å ta kontakt med Skatteetaten for informasjon knytte til formuesverdi på Gnr. 1006 Bnr. 41.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 4 i Rennebu kommune. Gårdsnummer 1006, bruksnummer 41 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:

09.10.1968 ERKLÆRING/AVTALE
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT
VEDR. OPPFØRING AV GARASJE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5022 GNR: 1006 BNR: 25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fotilbygget datert 20.06.2025
Det foreligger ferdigattest for piperenovering, datert 12.11.2012.

Kommunen har ikke klart å finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i det kommunale eiendomsarkivet fra oppføringen av boligen i 1955. Bygninger som er

lovlig oppført før 1998, er lovlig å benytte uten ferdigattest. Eventuelle ulovlige byggetiltak på eiendommen vil ikke være automatisk godkjente. Dersom det er oppført/gjort søknadspliktige bygninger/arbeider på eiendommen, er det tegningene som lå til grunn for byggetiltaket som gjelder. Det er byggets eier som er ansvarlig for at bygninger er utført i tråd med eventuelle tillatelser.

I henhold til plan- og bygningsloven § 2-10 skal det foreligge ferdigattest før et tiltak tas i bruk, forutsatt at tiltaket er søknadspliktig og oppført etter 1998. Kommunen har i tidligere korrespondanse påpekt behovet for tilbakemelding om ferdigstillelse, men saken ble ikke avsluttet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at den ene boden i kjeller er forøvrig angitt som vaskerom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Det samme gjelder for en annen bod i kjeller som forøvrig er angitt som wc på byggetegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei, Kroveien. Det er ikke opprettet noe veilag og kostnaden fordeles mellom de sju brukere. Innbetaling skjer fortløpende kostnaden oppstår. Kostnader knyttet til brøyting og strøing vinteren 2024/ -25 var på kr. 1974,- per bruker, og noe likt for vinteren 2023/-24. Sommervedlikehold som grusing, skraping og høvling taes ved behov og kostnaden fordeles ut i fra avstand til E6. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Berkåk sentrum, planID 16351982001, datert 22.02.1982, og er regulert til blant annet boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt

og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Eiendommen som selges består av to bebygde tomter. Hvorav den ene er på 1472kvm (Kroveien 2B) og den andre er på 662kvm. Tomtene grenser mot hverandre og har totalt et areal over 2 dekar.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 992 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Gjør oppmerksom på at forsikringer gjelder Gnr. 64 og Bnr. 4

Forsikringen gjelder IKKE for tilleggstomt med Gnr. 1006 og Bnr. 41

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 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 825,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

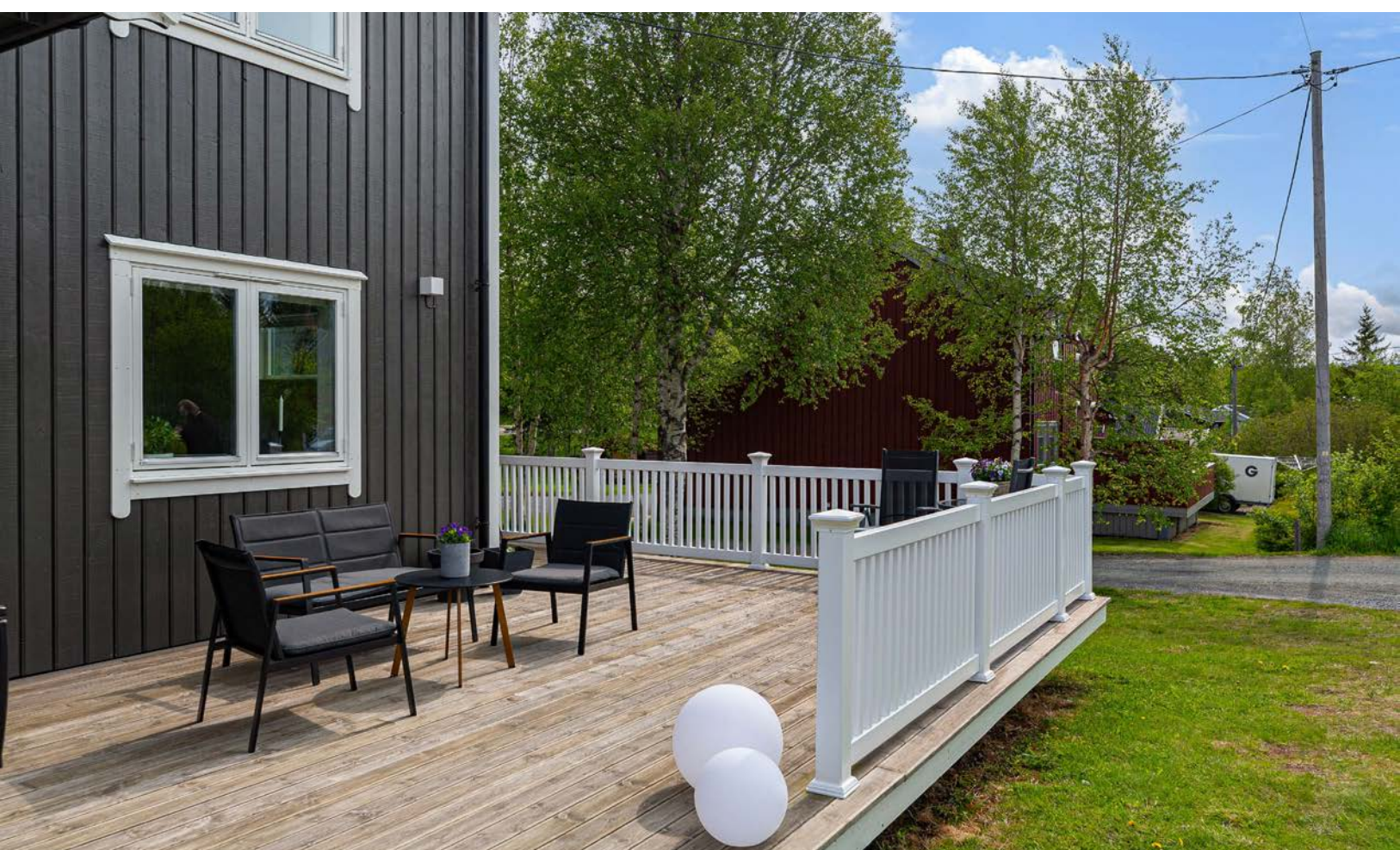
02.10.2025











































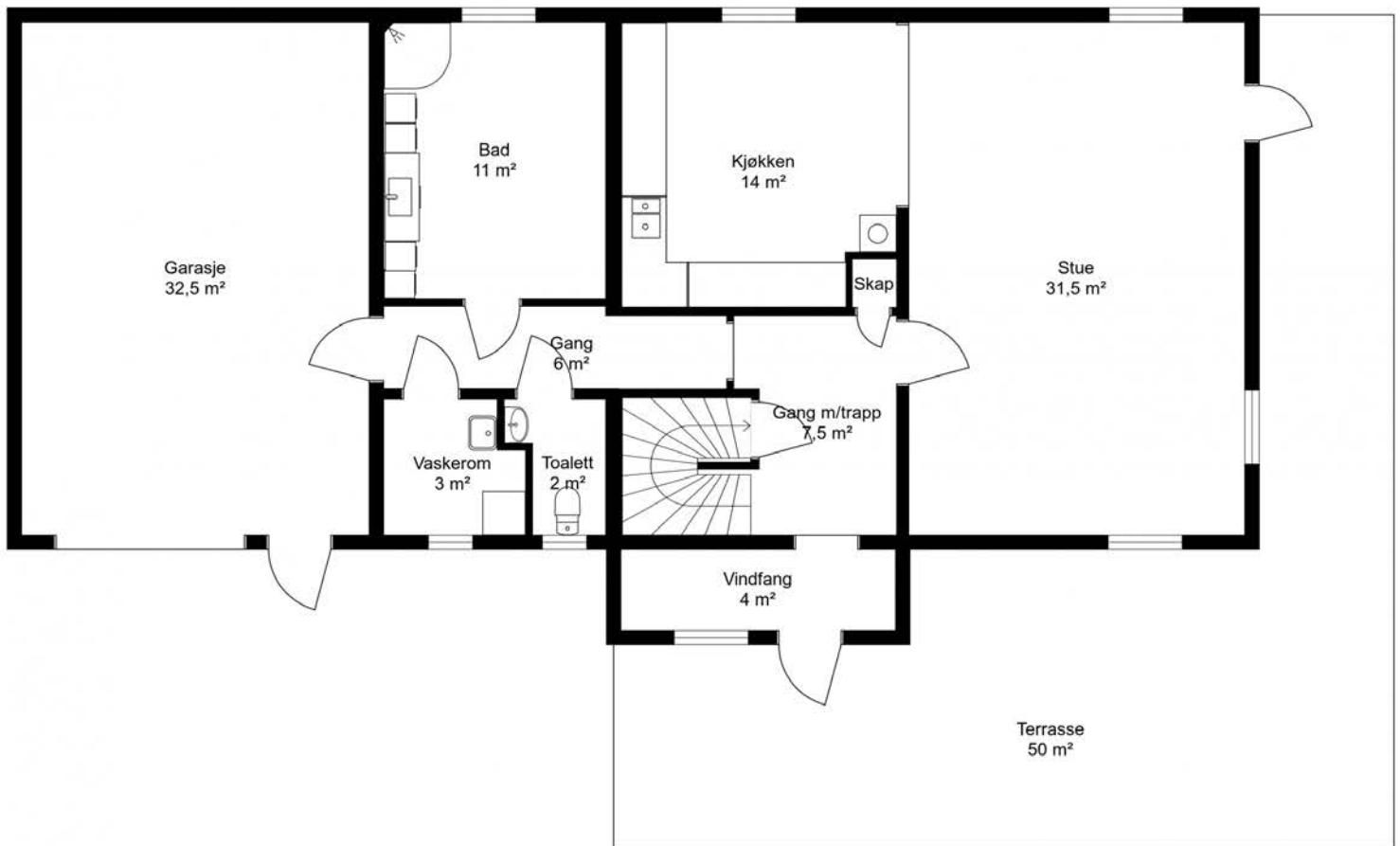


Kroveien 2B Kjelleretasje



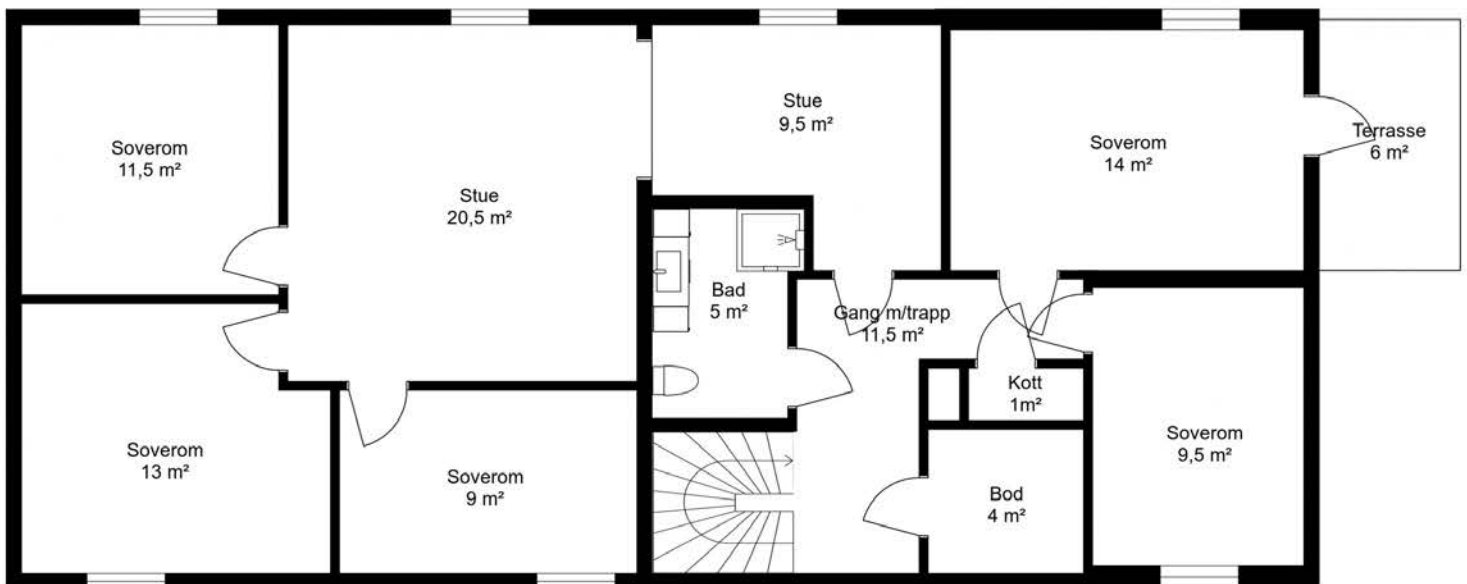
Kroveien 2B

1. Etasje



Kroveien 2B

2. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRB – e er markert med blått på plantegningen.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Kroveien 2B - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Berkåk stasjon Linje 460	4 min 0.3 km
Berkåk stasjon Linje F6, R70	5 min 0.4 km
Trondheim Værnes	1 t 31 min

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 211 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	28 min 32.1 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	34 min 35.8 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Berkåk	11 min
Extra Berkåk	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

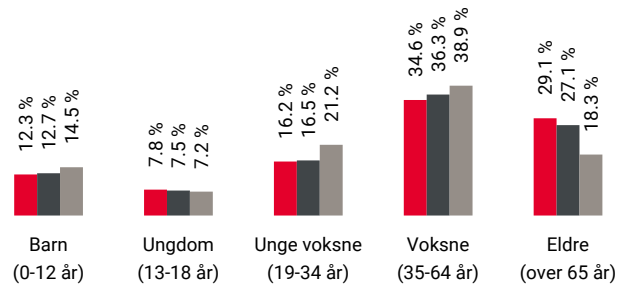
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vonheim barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1 km
---------------------------------------	----------------

Dagligvare

Rema 1000 Berkåk PostNord	11 min 0.8 km
Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

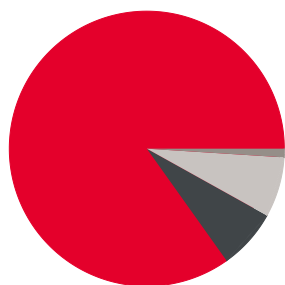
Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Sivertgjærde ballplass 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

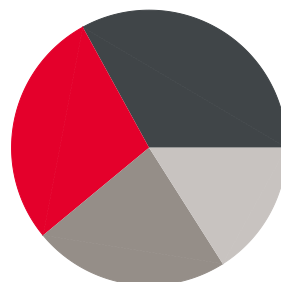
⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 11 min 🚶
Aktivitetshall 0.8 km

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



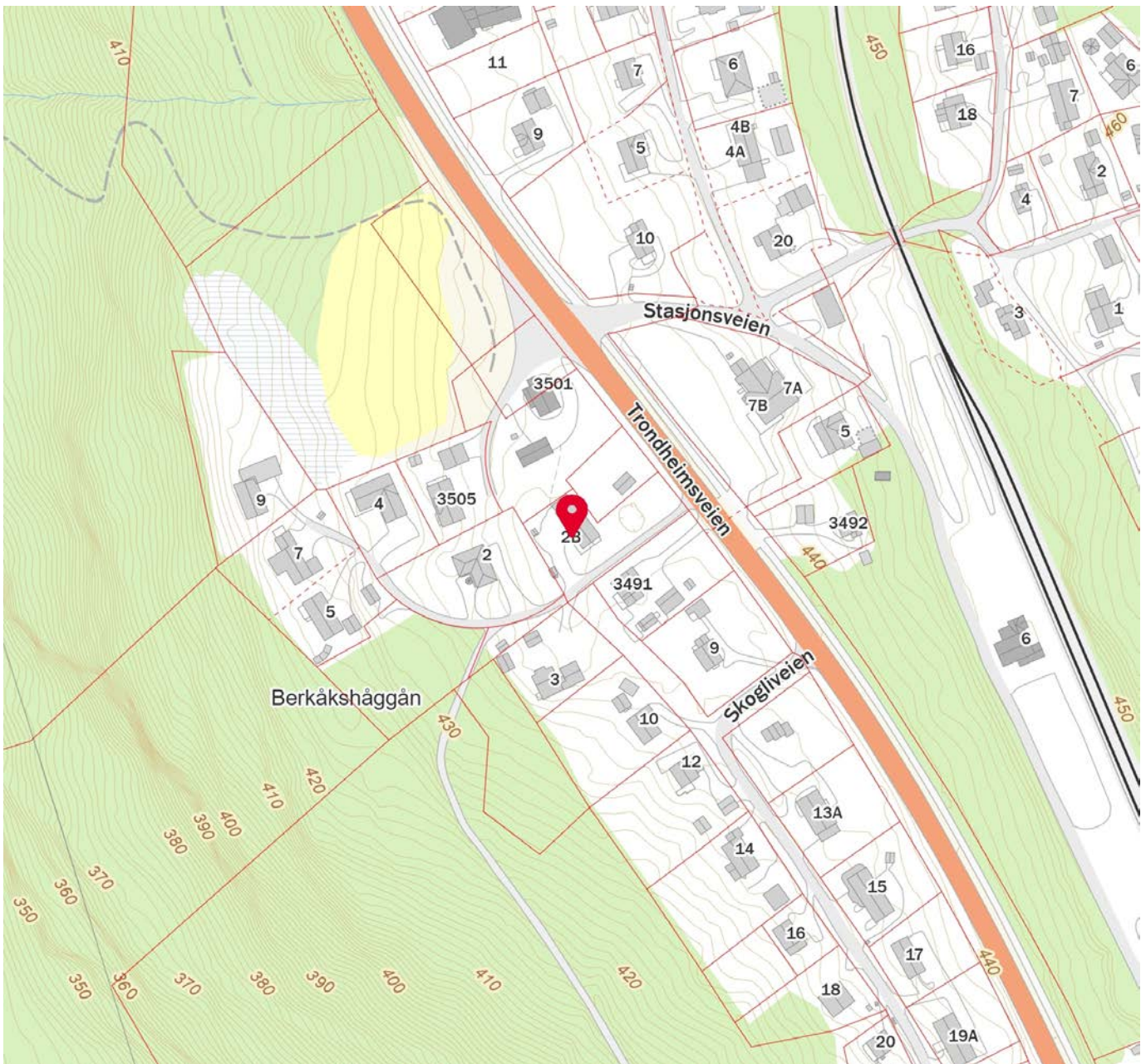
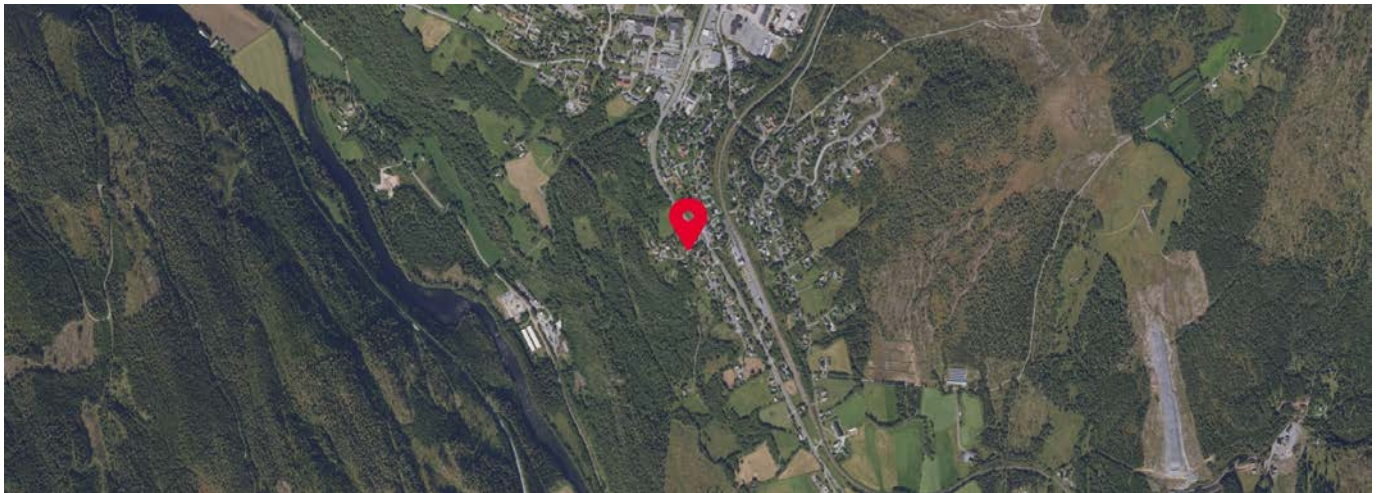
0%

47%

■ Berkåk nord
■ Rennebu kommune
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Renate Slettun Hovin	Bård Andre Hovin
Gateadresse	
Kroveien 2B	
Poststed	Postnr
RENNEBU	7391
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind, Sparebank 1 Forsikring
Polise/avtalnr.	27256788

Document reference: 1710250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ca 2004-2005 ble det oppdaget fukt i vegg i forbindelse med bad 2. etg. Det ble revet rent på tilstøtende rom og tørket opp. Det ble montert dusjkabinett og det har ikke vært noe fuktighet etter det.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført rørarbeid av A. R. Helgemo AS. Flislegging av Kjartan Moen.

Arbeid utført av

A. R. Helgemo AS og Kjartan Moen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid utført i forbindelse med nytt bad i 2004-2005

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørarbeid utført på bad og i forbindelse med nytt kjøkken i 2013.

Arbeid utført av

A. R. Helgemo AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det ble tilbakeslag i drenering i ytre del av kjeller. Ca år 2014-2015. Tett kum hos nabo. Kum eid av Rennebu Kommune. Ble brukt avfukter i kjeller og har ikke vært noe etter det.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noe sprekker i mur i kjeller. Og noen skjevhet i gulv i gammel del.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus på kvisten. Men etter rehabilitering av yttergang i 2015 ikke vært spor av det.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sigmars Elektroservice ble brukt i forbindelse med påbygg i starten av 2000-tallet. Senere ble Kraftlaget Rise Elektro 1 AS brukt. De siste 5-6 årene er det utført av Sokna Elektro AS.

Arbeid utført av

Sigmars Elektroservice, Kraftlaget Rise Elektro 1 AS og Sokna Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Har en Garo elbillader i garasje.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Drenering i 2018 ble utført av to læringer innen grunnarbeid og maskinkjørefaget.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Eier har utført arbeid med ny terrasse i 2020.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Eiendommen er med i privat veilag. Kostnader til vedlikehold, brøyting og strøing fordeles på 7 eiendommer.

Document reference: 1710250091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda R. S. Hovin	f0f0f8bb5b22c5598d1fff5 f4705df5e15f0546a	10.06.2025 10:28:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Andre Hovin	67c07991a9d231555a934 63a1533624a8bdea3dc	10.06.2025 10:29:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250091

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Kroveien 2 B, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 64,1006, bnr. 4,41, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 11741-1489

Referansenummer: OJ7806

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes frostspreng i taknedløp Vinduene hadde noe utvendig malingsslitasje på befaringsdagen, men dette er utbedret av eier etter befaring. Innvendig har badet i 2. etasje oppgraderingsbehov samt at fall mot sluk på våtrom i 1. etasje er mindre enn krav. Tettesjikt på våtrommene i 1. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Kjelleren er generelt slitt og det registreres kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i eldre kjellere da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret. Det bemerkes også noen sprekker i grunnmur og gjenpusning og observasjoner anbefales. Med tanke på alder må det kunne påregnes utskifting av varmtvannstanken. Det må også påregnes utskifting av vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene i eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, bindingsverk i tilbyggene. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendig kledning på eldste delen er fra ca 1996 og fra 2002 på tilbygg. Utvendig panel sist ble overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den gamle konstruksjonen ble oppført med 100mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygg er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft i forbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige på gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002.

4 vinduer i kjeller er med 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon.

Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein og har rekkverk i PVC.

Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke. I tillegg

er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC. Terrassen ble etablert i 2021 og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder. Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte panelplater, trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige overflater i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2002-2020.

Innvendige overflater i 1. og 2. etasje fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1955 og 2002.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og på kontor i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Det ble innlagt stålrør i pipa i 2012 etter pipebrann. Vedovn i stue i 1. etasje opplyses å være utskiftet i 2024. Vedovn i 2. etasje er av eldre dato og ikke rentbrennende. Avvik som ble avdekket ved kontroll og feiing i 2024 er lukket.

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

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det opplyses at det er foretatt vedlikehold av overflate i 2025.

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Det er foretatt noen utbedringer i nedre kant av trappen i 2025.

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygg opplyses å være fra 2004.

Brann/gasstetting i garasje var ikke tilfredstillende på befaringsdagen. Det er tilsendt bilder som viser at dette er utbedret med bruk av brannfugemasse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet har normal funksjon.

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i våtsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Med tanke på alder på tettesjikt må det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene er plassert foran servantskap og under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Utstyr

Beskrivelse av eiendommen

i rommet fremstår med normal funksjon.

Rommet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og fliser og belegg på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc, servantskap og dusj. Sluket er et plasts luk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025. Rommet har elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Det bemerkes at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning fra bad, men har etter dette benyttet dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at utstyr i rommet er av eldre årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i tilbygg er fra 2004 og fra 2013 i kjøkken. Det er åpne rørfordelinger i kjeller. Stoppekran og vannmåler er etablert i kjeller. Vannrør fra bad i 2. etasje er fra 1995. Ukjent alder på kobberrør frem til bereder. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad, vaskerom og toalett er fra 2004 og avløpsrør fra kjøkken er utskiftet i 2013. Avløpsrør fra 1995 fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulv. Lufting av kloakk er ført over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i grunnmur.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.
Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og utvendig fuktsikring ved eldste del er fra 2018. (Fra utbygg ved hovedinngang) Ukjent alder på dreneringen ved hovedinngang.
Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) som er innvendig belagt med tresonitplater under eldste del av boligen.
Tilbygg er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert vesentlige ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. Det bemerkes at det er en liten bevegelse mellom tilbygg og eldste del. Dette viser seg i forbindelse med at silikonfuge i overgangen gulv/vegg i toalettrom har mistet vedheft.
Tomten er delvis opparbeidet med plen og delvis naturtomt. Det er gruset gårdsplass.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det opplyses at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang i ca 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum og det opplyses at dette ikke har vært noe problem etter utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

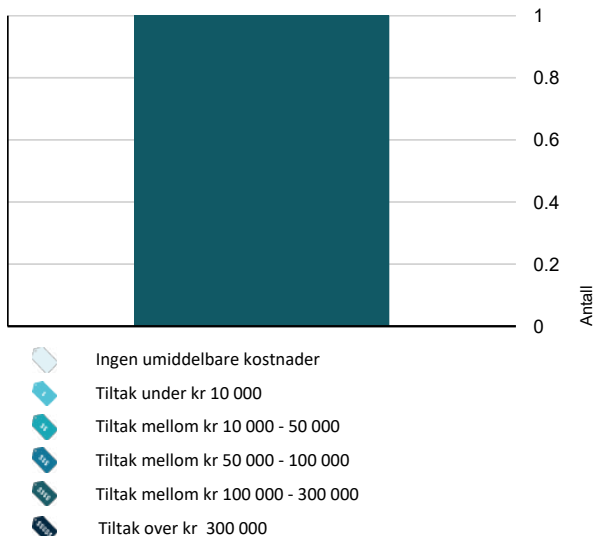
Tegninger er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Uthuset er ikke tilstandsvurdert. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Oppgradert bad i 2. etasje.
1996	Modernisering	Nytt utvendig panel på eldste del. Skiftet vinduer og terrassedører i 1. og 2. etasje. (1996-1997)
2002	Tilbygg	Oppført tilbygg i to etasjer mot nordvest. Skiftet takteking og beslag på eldste del av boligen.
2004	Modernisering	Innredet tilbygg inklusive bad, vaskerom og toalettrom i 1. etasje.
2012	Modernisering	Etablert stålrør i pipe.
2013	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2015	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater i stue og gang i 1. etasje. Montert ny hovedinngangsdør.
2016	Modernisering	innsetting nye kjellervindu og pussing av utvendig grunnmur.
2018	Modernisering	Drenert ved eldste del av boligen (Ikke foran hovedinngang)
2020	Modernisering	Oppført ny terrasse samt nytt rekkverk og gulvbord på veranda. Overflateoppussing av soverom i nordende. Etterisolering, nye overflater gulv, vegger og tak. Nytt elanlegg på begge soverom i sørende.
2023	Modernisering	Montert ny vannmåler.
2024	Modernisering	Montert ny utekran. Montert nye utelys styrt av astrour. Nytt brannvarslingsanlegg type Elotec Ajax. Montert wifi termostater i 1. etasje.
2025	Modernisering	Lagt ny overflate på trapp til 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte taknedløp har frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp med frostspreng må skiftes ved fare for lekkasje.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, bindingsverk i tilbyggene. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendig kledning på eldste delen er fra ca 1996 og fra 2002 på tilbygg. Utvendig panel sist ble overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den

Tilstandsrapport

gamle konstruksjonen ble oppført med 100mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygg er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft i forbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige på gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

2 vinduer har sig i hengslingen og må løftes litt ved lukking. Enkelte vinduer hadde noe utvendig og innvendig overflateslitasje på befaringsdagen. Innvendig overflateslitasje kommer som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har foretatt overflatebehandling av vinduene etter befaringsdagen og fremstår nå uten behov for strakstiltak.



! TG 1 Vinduer - kjeller

4 vinduer i kjeller er med 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 2 Dører - 2

Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med normal funksjon men hadde noe utvendig slitasje i nedre kant på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har foretatt overflatebehandling i nedre kant av døren etter befaring, og fremstår uten behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein og har rekkverk i PVC. Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke. I tillegg er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC. Terrassen ble etablert i 2021 og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det er ikke etablert tettesjikt på del av terrasse som er etablert på støpt dekke over kjeller. Det ble ikke registrert synlige skader i underliggende himling på grunn av dette, men fuktpåkjenningen vil føre til en ekstra slitasje på betongen. Terrasse og veranda fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

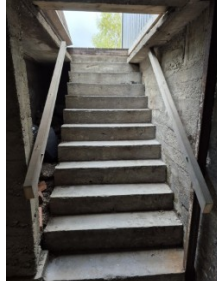
Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav. Det anbefales etablering av papptekking/membran på betongdekke under terrassegulvet.



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte panelplater, trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige overflater i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2002-2020. Innvendige overflater i 1. og 2. etasje fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1955 og 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellene er i hovedsak i eldste del av boligen. Enkelte skjevheter må sies å være normalt i eldre bygninger da det ikke var samme krav til dimensjoner og horisontale avvik. Registrerte avvik vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og på kontor i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Det ble innlagt stålrør i pipa i 2012 etter pipebrann. Vedovn i stue i 1. etasje opplyses å være utskiftet i 2024. Vedovn i 2. etasje er av eldre dato og ikke rentbrennende. Avvik som ble avdekket ved kontroll og feiing i 2024 er lukket.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres kapilært fuktopptrekk i kjellergulv samt stedvis salt/kalkutslag og fukt på grunnmur under terreng. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i eldre boliger, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret. Det registreres også fuktskjolder i nedre del av trepanel i kjellerbod. Ved fuktmåling i panelet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Overflater i kjeller er generelt slitt og da spesielt gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på at det ble indikert fukt må påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren. Vedlikehold av overflater må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det opplyses at det er foretatt vedlikehold av overflate i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen fremstår i god stand.



TG 2 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Det er foretatt noen utbedringer i nedre kant av trappen i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har slitasje. Det er siden befaringsdagen foretatt tiltak slik at kapilært fuktopptrekk fra gulv og vegg unngås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det monteres håndløper på vegg i trappeløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygg opplyses å være fra 2004.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel/gulv.

Konsekvens/tiltak

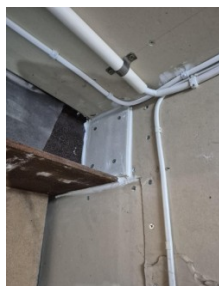
- Andre tiltak:

Enkelte dører har behov for justering for å fungere friksjonsfritt.



TG 1 Andre innvendige forhold

Brann/gasstetting i garasje var ikke tilfredstillende på befaringsdagen. Det er tilsendt bilder som viser at dette er utbedret med bruk av brannfugemasse.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Med tanke på alder på tettesjikt må det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

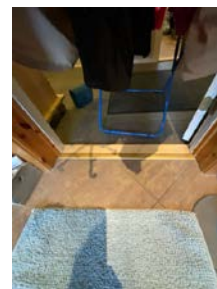
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 5mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk ved innredning. Ca 12mm høydeforskjell frem til sluk under dusjkabinett. Det er lokalt fall mot slukene, ellers tilnærmet flatt gulv. Dette er mindre enn kravet på minimum 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene er plassert foran servantskap og under dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

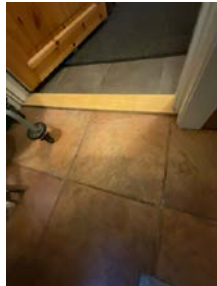
Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Ellers varierende fall mot sluk på mellom 5-10mm. Ved byggeåret var kravet minimum 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak har eier lagt silikonfuge i overgangen gulv/dørterskel.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

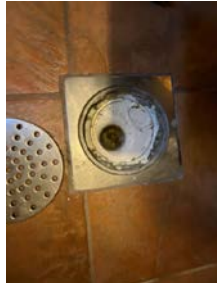
Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er benyttet membran under gulvfliser og eventuelt type.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet har normal funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og fliser og belegg på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025. Rommet har elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det før etablering av dusjkabinett var fuktgjennomtrengning i vegg inn mot kontor. Det registreres også knirk i gulv, noe som kan skyldes fuktpåvirkning. Det er en sprekk i servant samt en liten skade i sideplate på skap. Det registreres misfarging av flisfuger og silikonefuger i dusjsone. Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør, noe som er mindre enn kravet på 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og ikke vanntett overflate i dusjsone anbefales en oppgradering av rommet. Dusjen må ikke benyttes uten dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Det bemerkes at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning fra bad, men har etter dette benyttet dusjkabinett.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved hulltaking ikke registrert tegn til fukt. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet omkring tidligere fuktskade samt knirk i gulv, noe som kan være et symptom på tidligere fuktpåvirkning. Ved en visuell kontroll av underliggende himling ble det ikke registrert tegn til fukt/fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av badet må det tas en kontroll av konstruksjon.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventillering med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at utstyr i rommet er av eldre årgang.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet fremstår generelt i god stand. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuge i overgangen gulv/vegg er fornyet etter befaringsdagen. Montering av elektrisk avtrekksvifte kan vurderes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i tilbygg er fra 2004 og fra 2013 i kjøkken. Det er åpne rørfordelinger i kjeller. Stoppekran og vannmåler er etablert i kjeller. Vannrør fra bad i 2. etasje er fra 1995. Ukjent alder på kobberrør frem til bereder.

Vurdering av avvik:

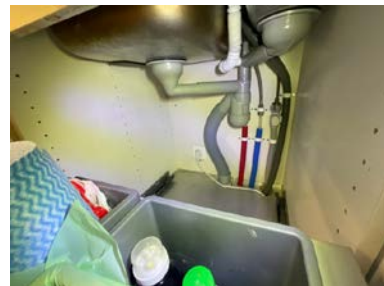
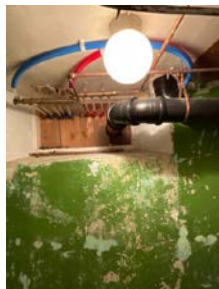
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrørene i kjeller samt vannrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal slitasje. TG 2 er satt på grunn av alder på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes utskiftning av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ved utskiftning av varmtvannsberederen må det vurderes utskiftning av kobberrør.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad, vaskerom og toalett er fra 2004 og avløpsrør fra kjøkken er utskiftet i 2013. Avløpsrør fra 1995 fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulv. Lufting av kloakk er ført over tak.

Vurdering av avvik:

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

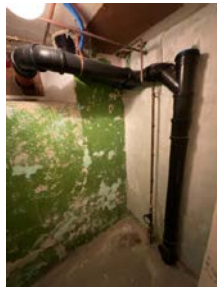
Avløpsrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje må det påregnes utskifting av avløpsrør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Med tanke på alder må utskifting kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent når anlegget sist ble totalrehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sokna Elektro AS, Kraftlaget og Sigmars Elektroservice.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført etter 2013. Det er fremlagt faktura for elektriske arbeider utført i forbindelse med tilbygget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring ved eldste del er fra 2018. (Fra utbygg ved hovedinngang) Ukjent alder på dreneringen ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt i grunnmur i kjellergang samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen i kjellergulv. (se beskrivelse under punkt "Rom under terreng") Fukten kjeller vurderes i hovedsak å skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må som nevnt under punkt "rom under terreng" påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) som er innvendig belagt med tresonitplater under eldste del av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noen sprekkdannelser i grunnmuren i kjellergang og i bod. Kjellermuren fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales gjenpusning av sprekker og observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling.



TG 1 Grunnmur tilbygg

Tilbygg er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert vesentlige ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. Det bemerkes at det er en liten bevegelse mellom tilbygg og eldste del. Dette viser seg i forbindelse med at silikonfuge i overgangen gulv/vegg i toalettrom har mistet vedheft.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 0 Terrenghold

Tomten er delvis opparbeidet med plen og delvis naturtomt. Det er gruset gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det opplyses at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang i ca 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum og det opplyses at dette ikke har vært noe problem etter utbedring.

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.

Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør og det forutsettes derfor at disse har passert over 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.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

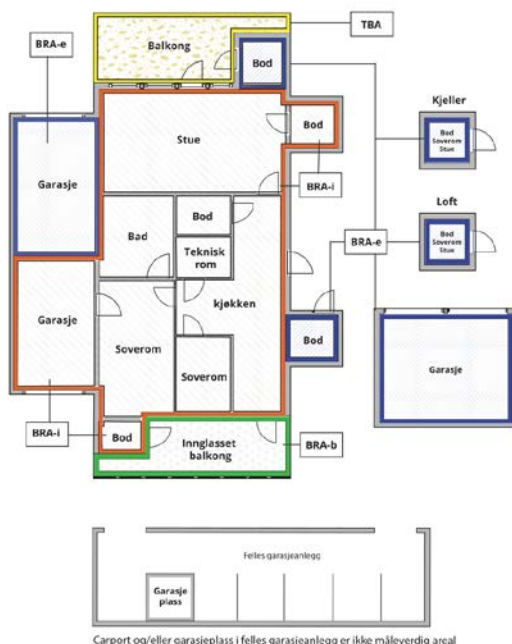
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
1.Etasje	119			119	50
2.Etasje	114			114	6
SUM	291				56
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Garasje		
2.Etasje	Gang, Bod, Kott, Bad 2.etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Kontor, Stue		

Kommentar

Det bemerkes at del av kjeller har takhøyde under 2 m og kan ikke benyttes som boligrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	102
Bod	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Bård Andre Hovin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	64	4		0	1472.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kroveien 2 B

Hjemmelshaver

Hovin Bård Andre, Hovin Linda Renate Slettun

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	1006	41		0	662.1 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Linda Renate Slettun Hovin og Bård Andre Hovin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunal informasjon og boligmappe.	17.12.2024		Gjennomgått	40	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI7806>

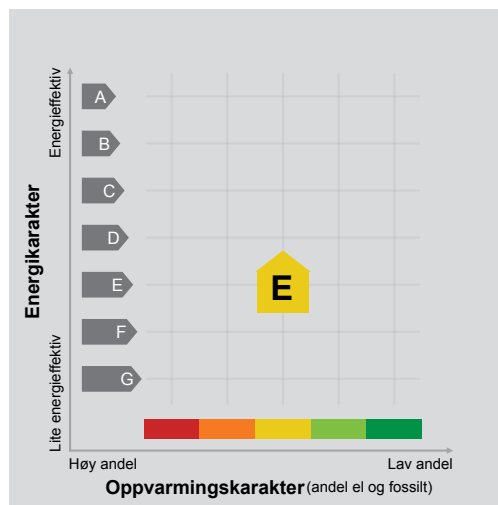
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kroveien 2B
Postnummer	7391
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183889885
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128125
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 637 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 633 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 liter ved

Bård Andre Hovin
Kroveien 2 B

7391 RENNEBU

Melding om delegert vedtak

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/884-2	Hans Edvard Thyve	20.06.2025

Ferdigattest - Kroveien 2b - gnr/bnr 64/4

Tiltakshaver

Bård Andre Hovin
Kroveien 2b
7391 Rennebu

Ansvarlig søker

Eiendom/byggested:

Gnr/bnr/festenr:

//64/4

Søknad om ferdigattest mottatt:

16.06.2025

Type arbeid:

Tilbygg

Bygningstype:

Enebolig

Bygningsnummer:

183889885

Behandling:

Delegert sak 228/2025

Dato for byggetillatelse:

22.03.2002

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av dokumentasjon som bekrefter at bygningen er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Bygningen, eller deler av den, må ikke brukes til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen. Bruksendring krever søknad og tillatelse.

Aktuelt lovverk:

- Ferdigattest: Plan- og bygningsloven § 21-10
- Bruksendring: Plan- og bygningsloven § 20-1
- Klage: Plan- og bygningsloven § 1-9 og Forvaltningsloven kapittel 6

Adresse:
Rennebu kommune

Telefon:
947 86 930

Kommunennummer:
5022

E-post:
postmottak@rennebu.kommune.no

Myrveien 1
7391 Rennebu

Org.nr.:
940 083 672

Med vennlig hilsen

Rennebu kommune

Hans Edvard Thyve

Saksbehandler

477 63 310

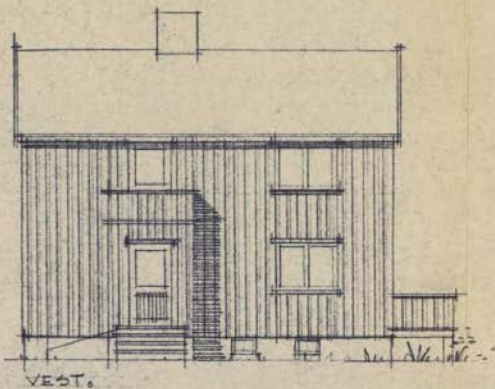
hans.thyve@rennebu.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

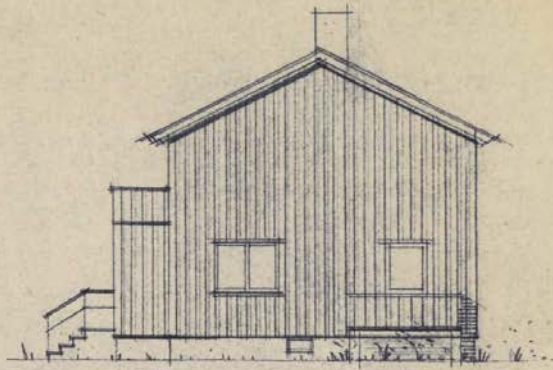
Kopi til:

Eli Hårstad

Tove Smørsgård



VEST.



SØD

Clockjannes

Viser til brev av

6.38/55

J. nr.

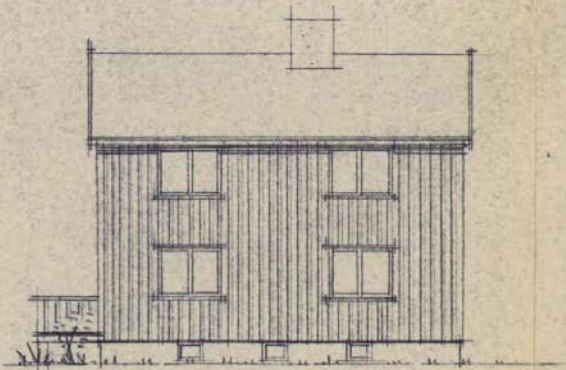
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag

Trondheim

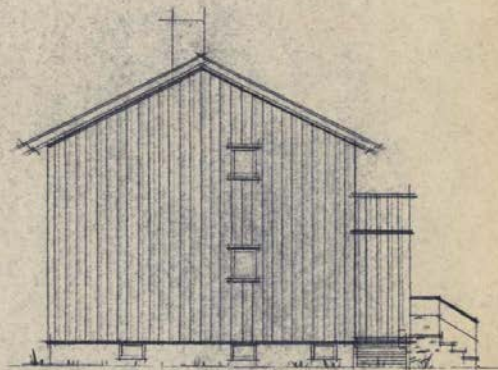
15.4

19.55

F. M.



ØST.



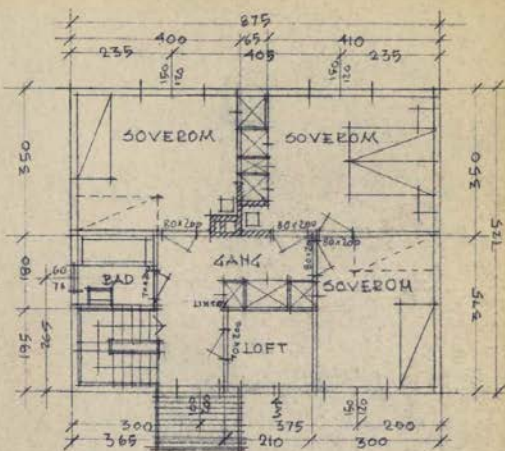
NORD.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

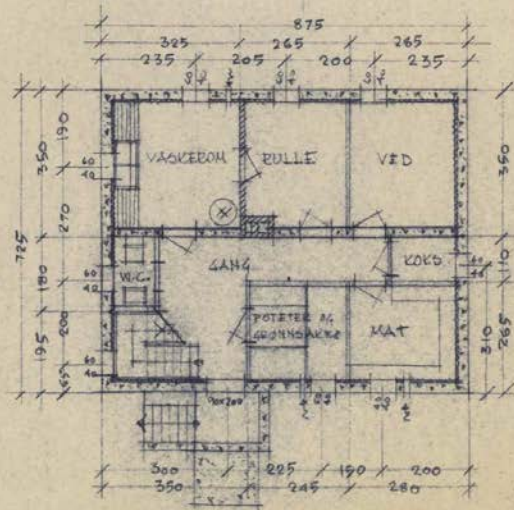
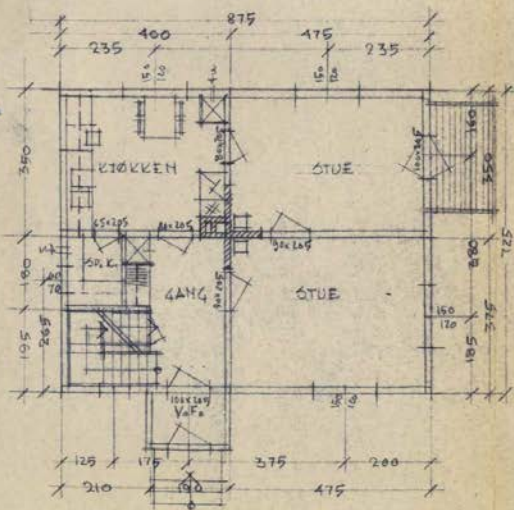
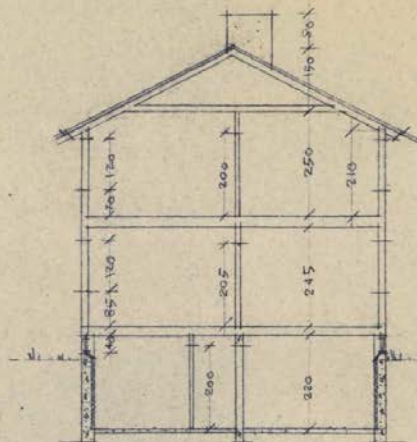
BYGGERIET FOR INGE ADOLF BERGÅK.

FASADER, 1:100

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 5/4-55.



Godkjennes _____
 Viser til brev av _____
 J. nr. 638/85
 Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
 Trondheim 15. 19 85
 P. L.



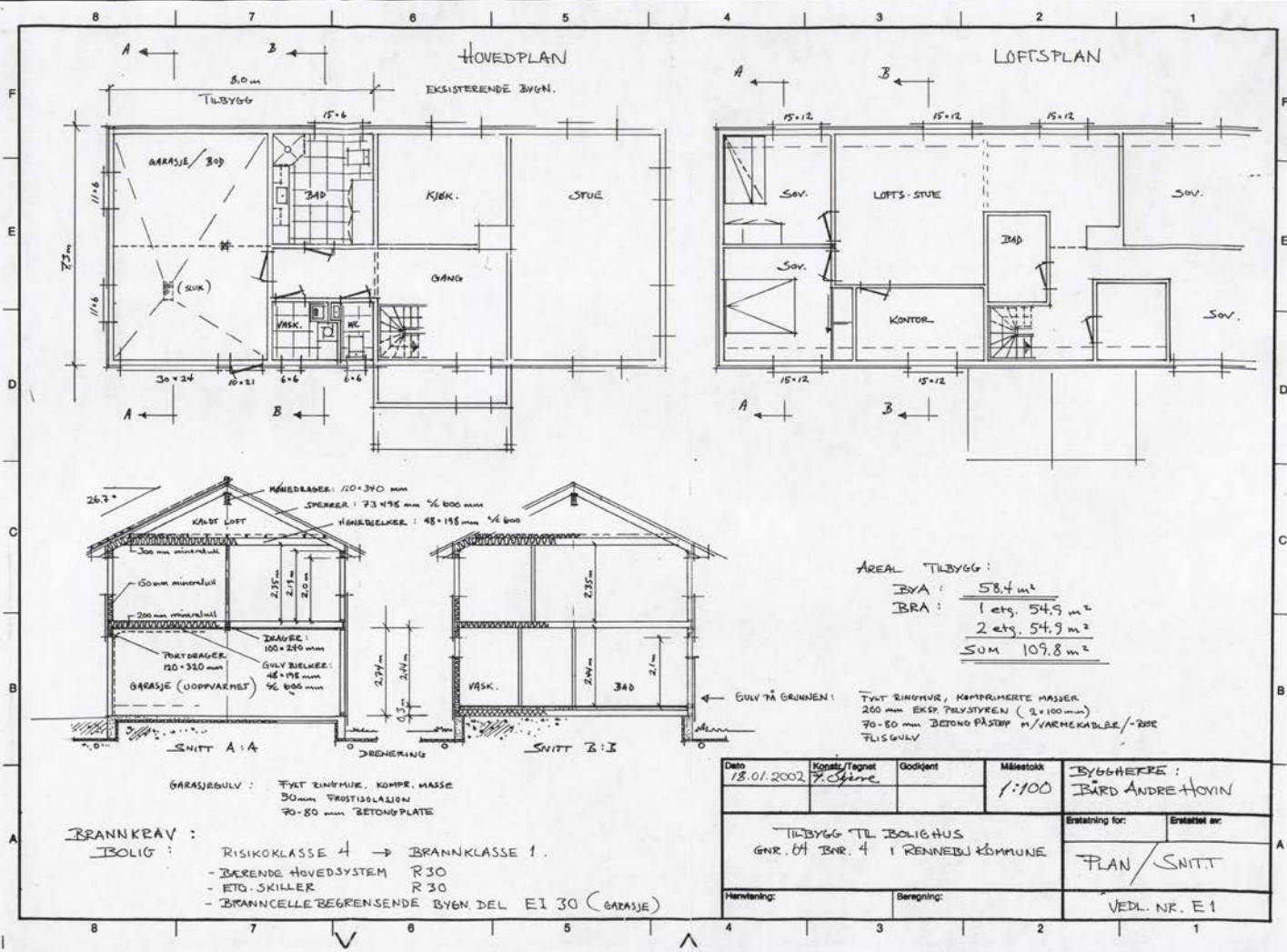
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR TRØNDELAG

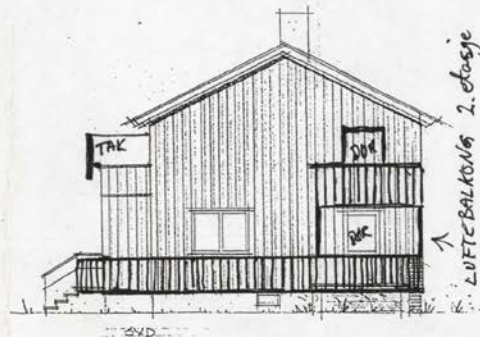
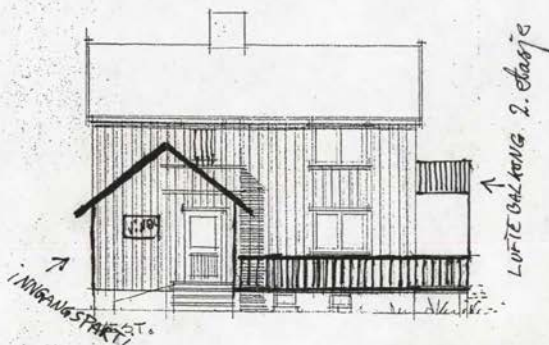
KNEBØLT4 FOR INGE AUNE, BERKÅ.

PLANER. MÅL = 1:100.

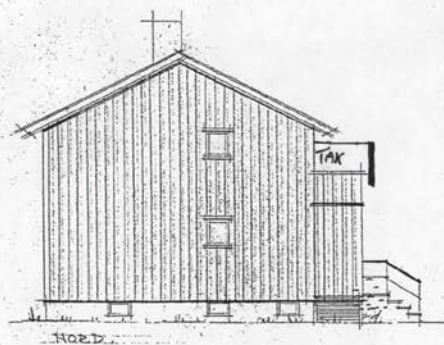
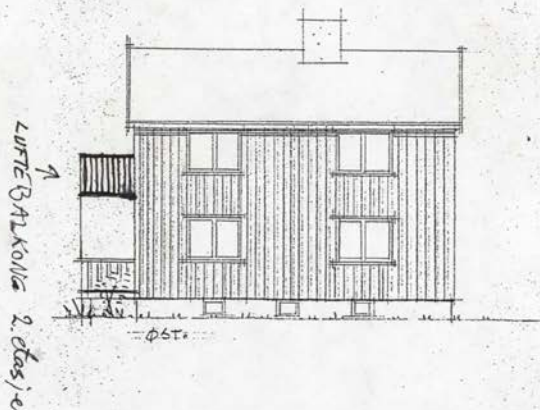
DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 5/4-85.







Godkjennes
 Viser til brev av
 6.30/55
 1. nr.
 Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
 Trondheim 15.4. 1955
 S. W.



STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR TRØNDELAG

TEGNING FOR INGE AUNE, BERGÅK. FASADE, 12.11.1955. DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 5/4-55.

Lill Hemmingsen**Fra:** Bård Andre Hovin (privat) [bahovin@frisurf.no]**Sendt:** 6. oktober 2004 21:12**Til:** Lill Hemmingsen**Emne:** Vedr. ferdigstillelse av bygg

 RENNEBU KOMMUNE	
Løpnr. 006483/04	Saksbe. LHE
14 OKT 2004	
Arkivnr. MAT 64/4	
Saksnr. 02/00341	Dok.nr. 006
Klassifisering	Gradering

Hei, viser til deres ref. 005478/04-LHE, arkivsaksnr. 02/00341 ang. ferdigstillelse av tilbygg. Beklager at fristen for tilbakemelding er passert.

Byggeprosjektet har tatt litt lenger tid enn beregnet på forhånd, men slik det ligger an nå, forventer jeg at det er ferdigstilt og tas i bruk etter 1. mai 2005. Dette til opplysning.

Mvh

Bård Andre Hovin
Krov. 2b
7391 Rennebu

14.10.2004



Bård Andre Hovin
Kroveien 2B

7391 RENNEBU

Rennebu kommune

Postadresse: Berkåk, 7391 RENNEBU
Tlf: 72 42 81 00 - Fax: 72 42 81 01
E-post: postmottak@rennebu.kommune.no
Saksbehandler: Lill Hemmingsen Bøe
Direkte telefon: 72 42 81 17
Direkte e-post:
lill.hemmingsen@rennebu.kommune.no

Arkivsaksnr.:

02/00341

Arkivkode:

MAT 64/4

Vår ref.:

005478/04-LHE

Deres ref.:

Dato:

24.08.2004

VEDR. FERDIGSTILLING AV BYGG

Vi viser til din byggetillatelse til oppføring av byggverk i Rennebu kommune.

Da vårt saksbehandlingssystem viser at byggesaken enda er under arbeid ber vi om en

tilbakemelding innen 1.oktober -04 om når tiltaket ventes ferdigstilt/ tatt i bruk. Dette for å
ajourføre våre arkiver og evt. få avsluttet byggesaken.

Vi minner om at for tiltak etter plan- og bygningslovens §93 (søknad om tiltak) er det den
kontrollansvarlige som skal anmode om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vi gjør også oppmerksom på plan- og bygningslovens §96, som gir en 3 års frist til å starte opp
tiltaket, samt at tiltaket ikke må stoppes i mer enn 2 år.

Med vennlig hilsen
Rennebu kommune

Lill H. Bøe
Lill Hemmingsen Bøe
teknisk rådgiver

Vennligst fyll ut vedlagte slipp og returner til
Rennebu kommune, Byggesakskontoret, 7391 Rennebu.
eller send melding pr. e-post til ovenfornevnte e-postadresse:

- ☐ Tiltaket er/ blir ferdigstilt den (dato)
- ☐ Tiltaket blir ikke gjennomført
- ☐ Annet:

Bård Andre Hovin, Kroveien 2B, 7391 RENNEBU Arkivsaksnr. 02/00341

Bankgiro
4227.06.00004

Konto for skatt
7855.05.16356

Org.nr.
940083672

Impex Byggevarer Stokke
Innset

7398 RENNEBU

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

Vår ref.
12/1577-5-EVA/MAT 64/4

Deres ref.

Dato
12.11.2012

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens §21-10

Tiltakshaver

Bård Andre Hovin
Krov. 2B
7391 RENNEBU

Ansvarlig søker

Impex Byggevarer Stokke
Innset
7398 RENNEBU

Eiendom/ byggested:

Kroveien 2B, 7391 RENNEBU

Gnr/bnr/festenr:

64/4

Deres søknad om ferdigattest mottatt:

09.11.2012

Arbeidets art:

Reparasjon

Bygningstype:

Enebolig

Bygningsnr:

183889885

Vedtak ferdigattest:

Bygningsmyndigheten i delegert sak 453/12

Igangsettingstillatelse gitt dato:

12.10.2012

Deres saksbehandler:

Else Grete Vagnild

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

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

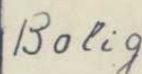
Merknader:

- Ingen

Med vennlig hilsen
Rennebu kommune


Else Grete Vagnild
Byggesaksbehandler

Kopi: Bård Andre Hovin, Krov. 2B, 7391 RENNEBU
Enhet for teknisk drift



SITUASJONSPLAN 1:1000

vedl. nr. D1

Inntegnet tilbygg til bolighus, Kroveiein 2 B.
Gnr. 64, Bnr. 4 i Rennebu kommune

Tiltakshaver: Bård André Hovin, Rennebu

Sit.plan viser avstander fra planlagt tilbygg til nabogrense, vegmidte, annen bygning og til vann-/avløpsledning.

Tegn. F. Skjerve

Dato: 17.01.2002



Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Gemini
VA

Rennebu Kommune
Teknisk Drift

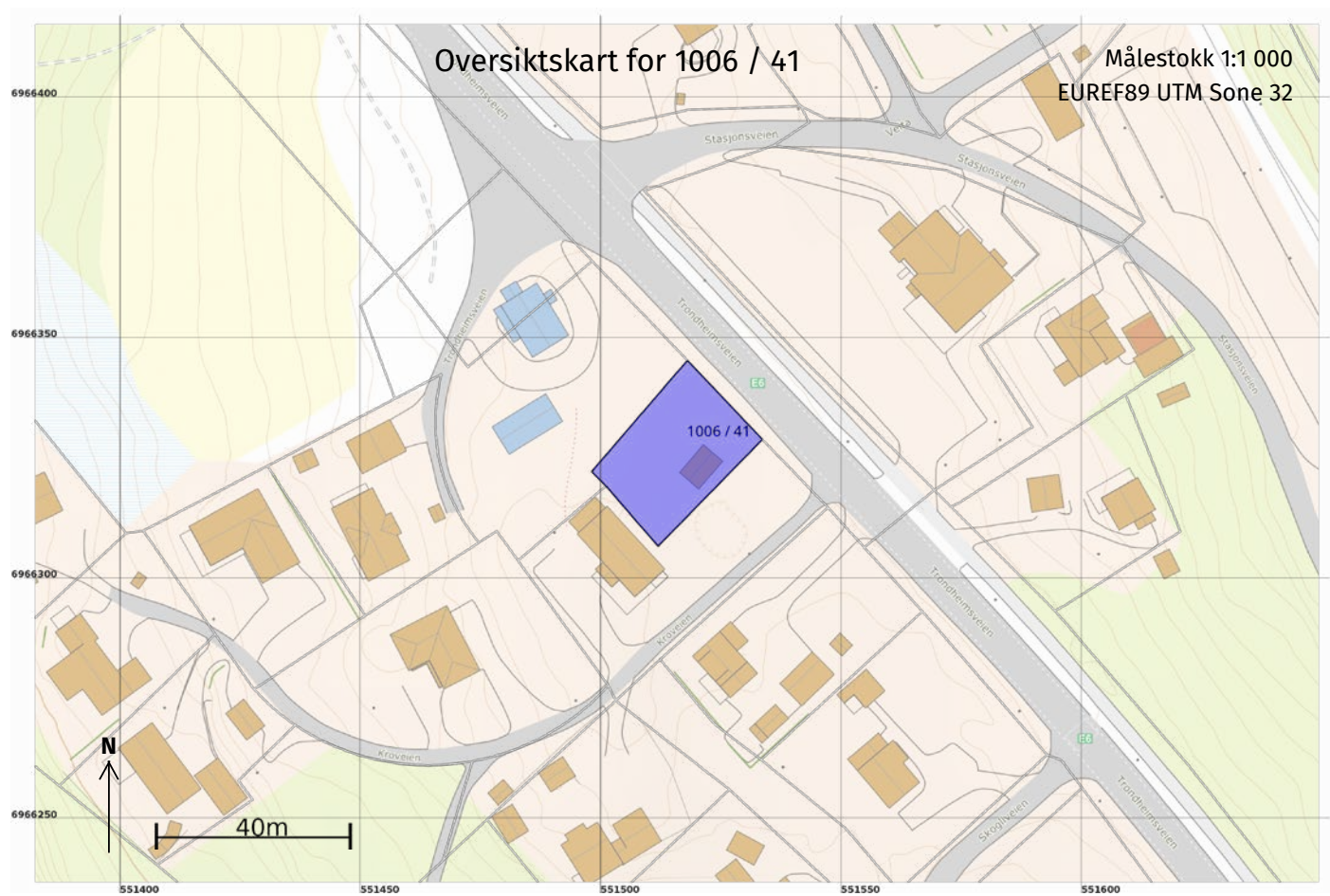


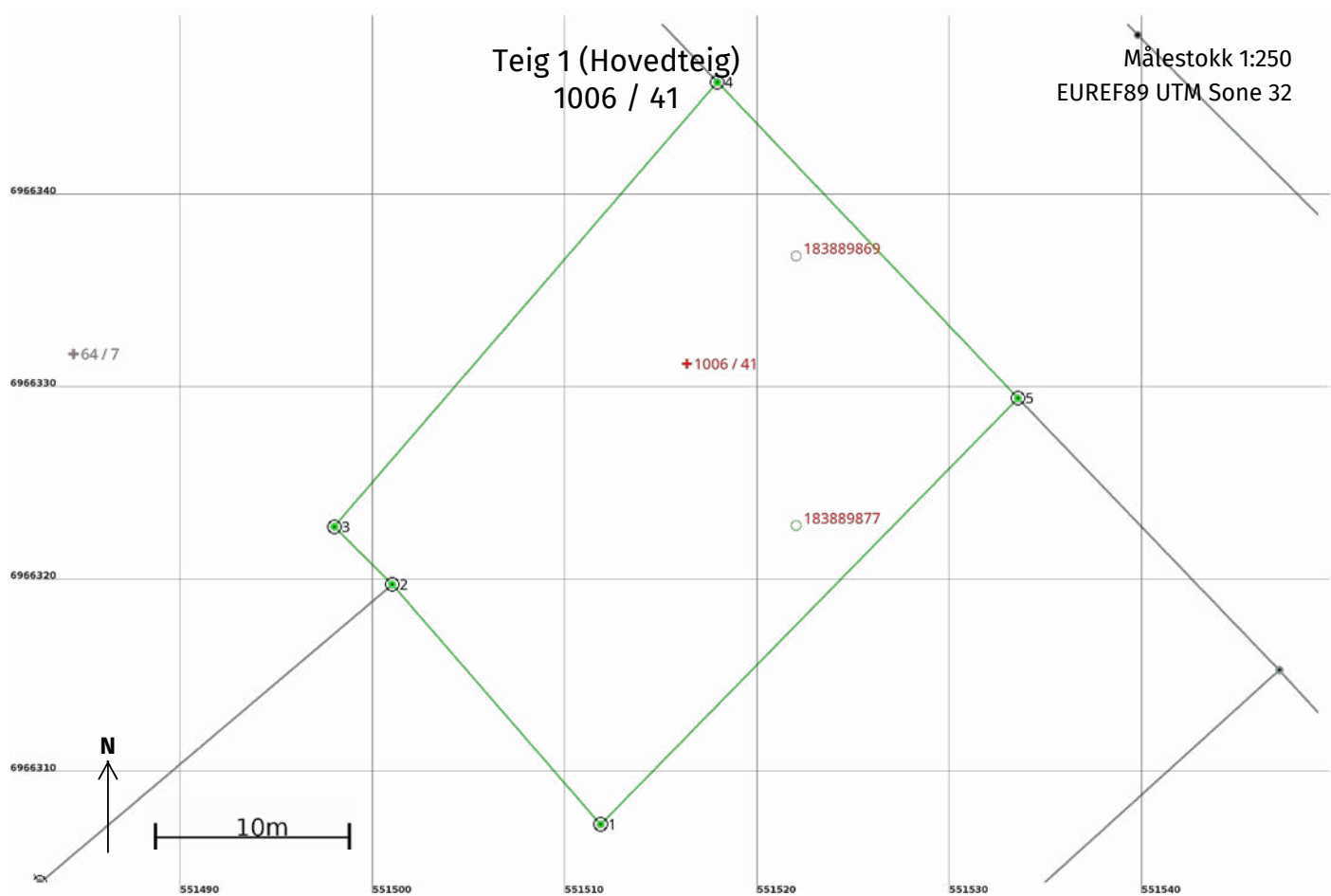
Dato: 17.1.2002
Sign: GFJ

CH11203

Målestokk
1:1000

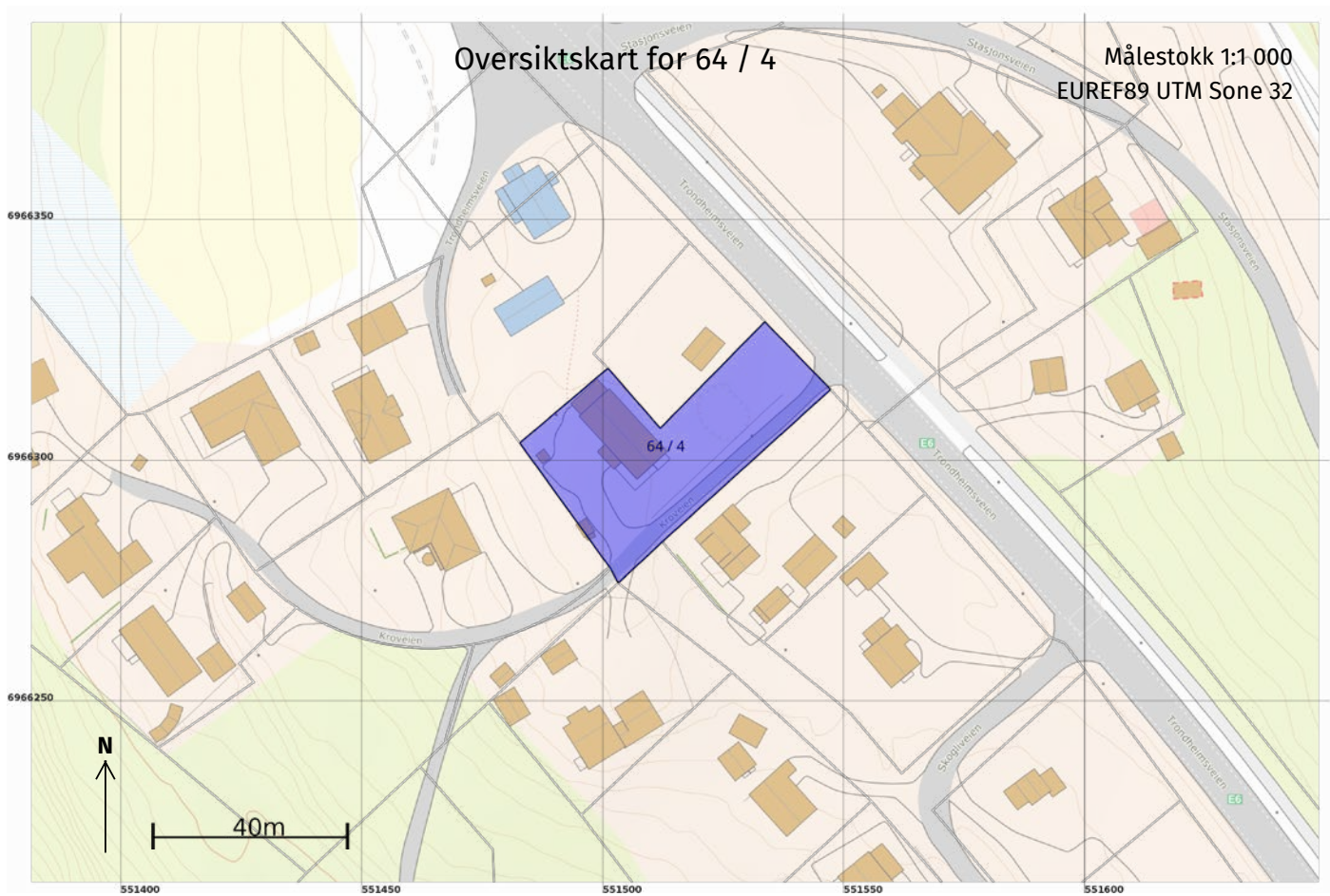






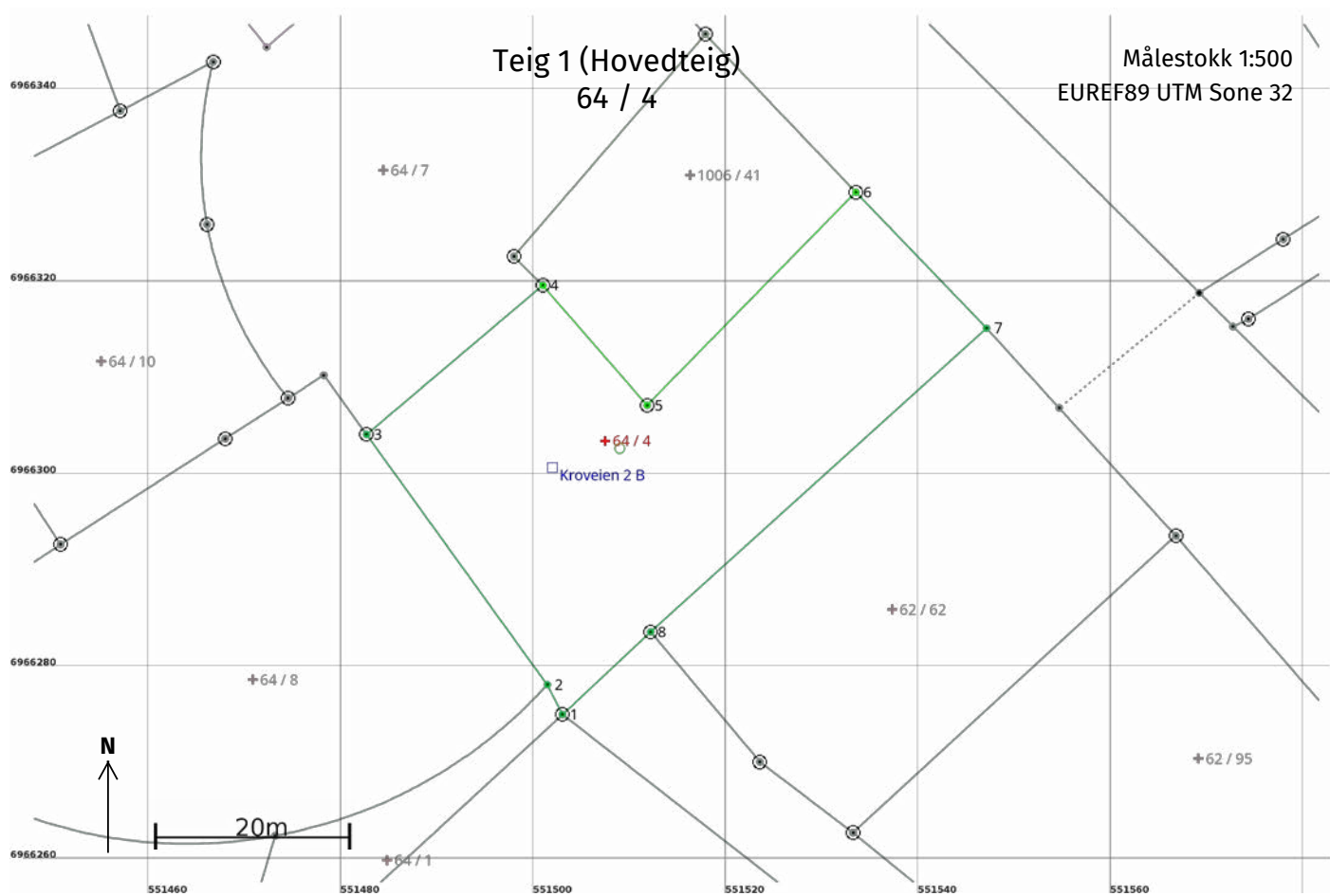
13.06.2025 12:35

Side 5 av 6



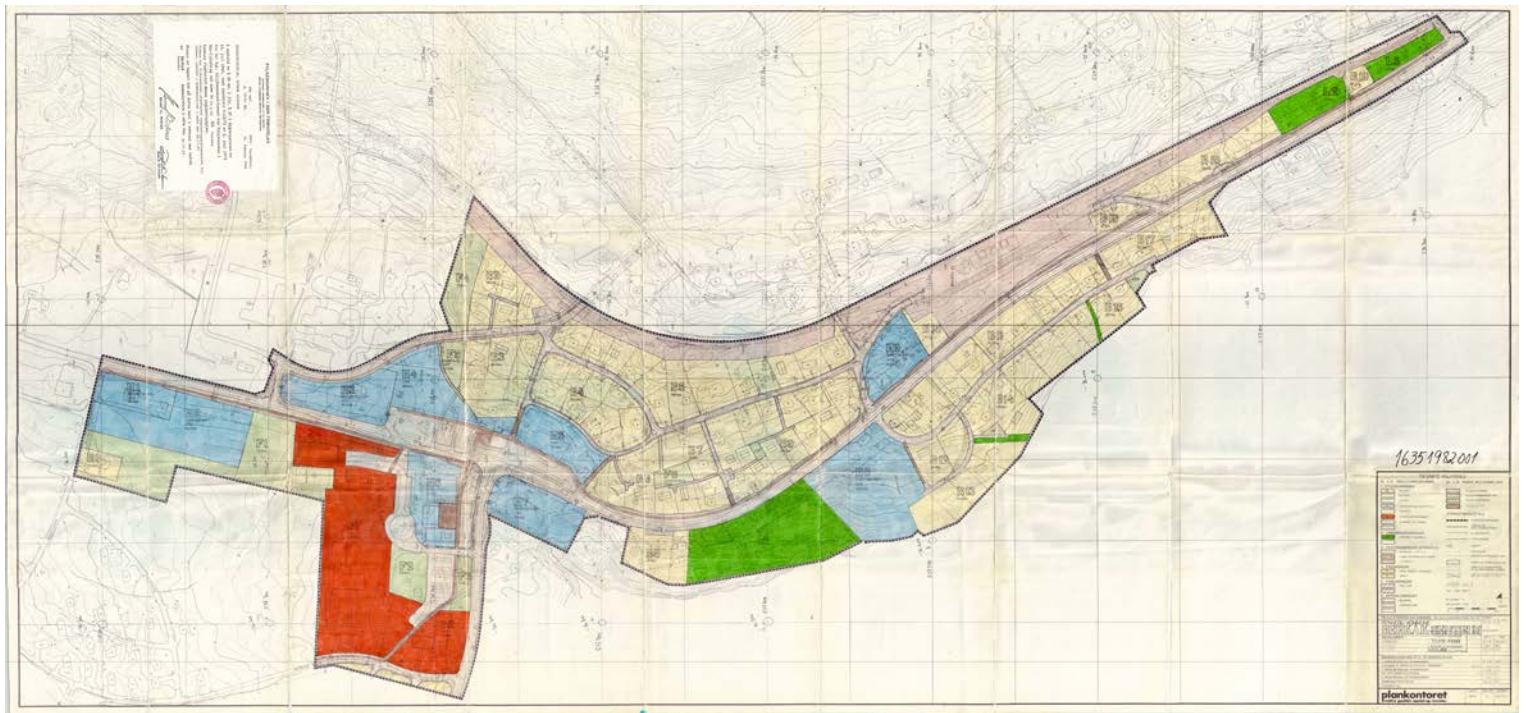
17.12.2024 09:15

Side 7 av 9



17.12.2024 09:15

Side 8 av 9



16351982 001

RENNEBU KOMMUNE

REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT
REGULERINGSPLAN BERKÅK SENTRUM, STADFESTET
22.02.82.

§ 1.

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

Fellesbestemmelser.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Boligområder:

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

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

§ 9.

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

§ 10.

Områder for forretninger og kontor, områder for offentlig bebyggelse.

- a) For offentlige bygninger samt forretnings- og kontorbe- byggelse bestemmer bygningsrådet gesims- og mønehøyde i hvert enkelt tilfelle.
- b) Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper for naboene, henvises til arealer regulert til industri/for- retning i andre deler av området.
- c) Eksisterende avkjørsel fra E6 til område H 5 tillates midlertidig opprettholdt.
Ny avkjørselsløsning som vist på planen skal iverksettes samtidig med at utbygging av forretnings- og kontorbe- byggelse i område H 4 settes i gang.
- d) Inngangsfasader i området H6 skal vende mot torget.
- e) Det skal utarbeides bebyggelsesplan for område 01 som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Friområder:

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

§ 12.

Lekeplasser:

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

Revidert 05.03.87.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kroveien 2B
7391 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre