

**aktiv.**



Kroveien 2B, 7391 RENNEBU

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



Eiendomsmegler

## 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 73 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 890,-  
**Selger:** Bård Andre Hovin  
Linda Renate Slettun Hovin

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 291/316 kvm  
**Tomtstr.:** 2135 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 64, bnr. 4  
Gnr. 1006, bnr. 41  
**Oppdragsnr.:** 1710250091

# Velkommen til Kroveien 2B!

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 gårdsplass  
Kjøkken fra 2013  
Ny E6 er under bygging  
Vedovn og varmpumpe  
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 .....	51
Energiattest .....	96
Byggetegninger .....	99
Byggetegninger tilbygg, inngangsparti og balkong .....	103
Ferdigattest tilbygg .....	104
Ferdigattest piperehabilitering .....	106
Situasjonsplan enebolig .....	108
Situasjonsplan tilbygg .....	109
Grunnkart .....	110
Matrikkelkart .....	111
Reguleringskart .....	115
Reguleringsplan .....	116
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 291 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 316 kvm

TBA: 56 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

1. etasje

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

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm

2. etasje

6 kvm

### **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 kvm

### **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 gårds plass 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 toppturer 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 du kombinere høyfjellskjøring med cruising i løypa.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt 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 rapport**

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 fukt skjolder i taktro ved pipe. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av taktekking 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/fornyet?

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, tømmerarbeid 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. Integreert 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 fuktpåkjeningen 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.

- 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 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.

- 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 sprekke-dannelser 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.

- Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

Det er observert utetthet i pakningen i døren mellom garasje og boligdel. Det skal være gasstett mellom garasje og bolig for å hindre gjennomtrengning av gasser fra garasjen til boligen.

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 sprekk 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: 200 000 - 500 000 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 og Polisenummer**

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.

### Informasjon om strømforbruk

Målt energibruk 20 633 kWh pr. år

### Energimerke

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 900 000

### **Omkostninger kjøper**

2 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 384 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2024 er totalt kr 16

561,00 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 gebyrændringer fra kommunen og renovasjonsselskap.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 227 for år 2024

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 617 250 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 469 000 for år 2026

### **Informasjon om 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.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

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 om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 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 for tilbygget 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.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygget, 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

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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.

### **Meglere 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.

### **Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

Ola Krogstad  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ola.krogstad@aktiv.no  
Tlf: 474 57 750

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

**Salgsoppgavedato**

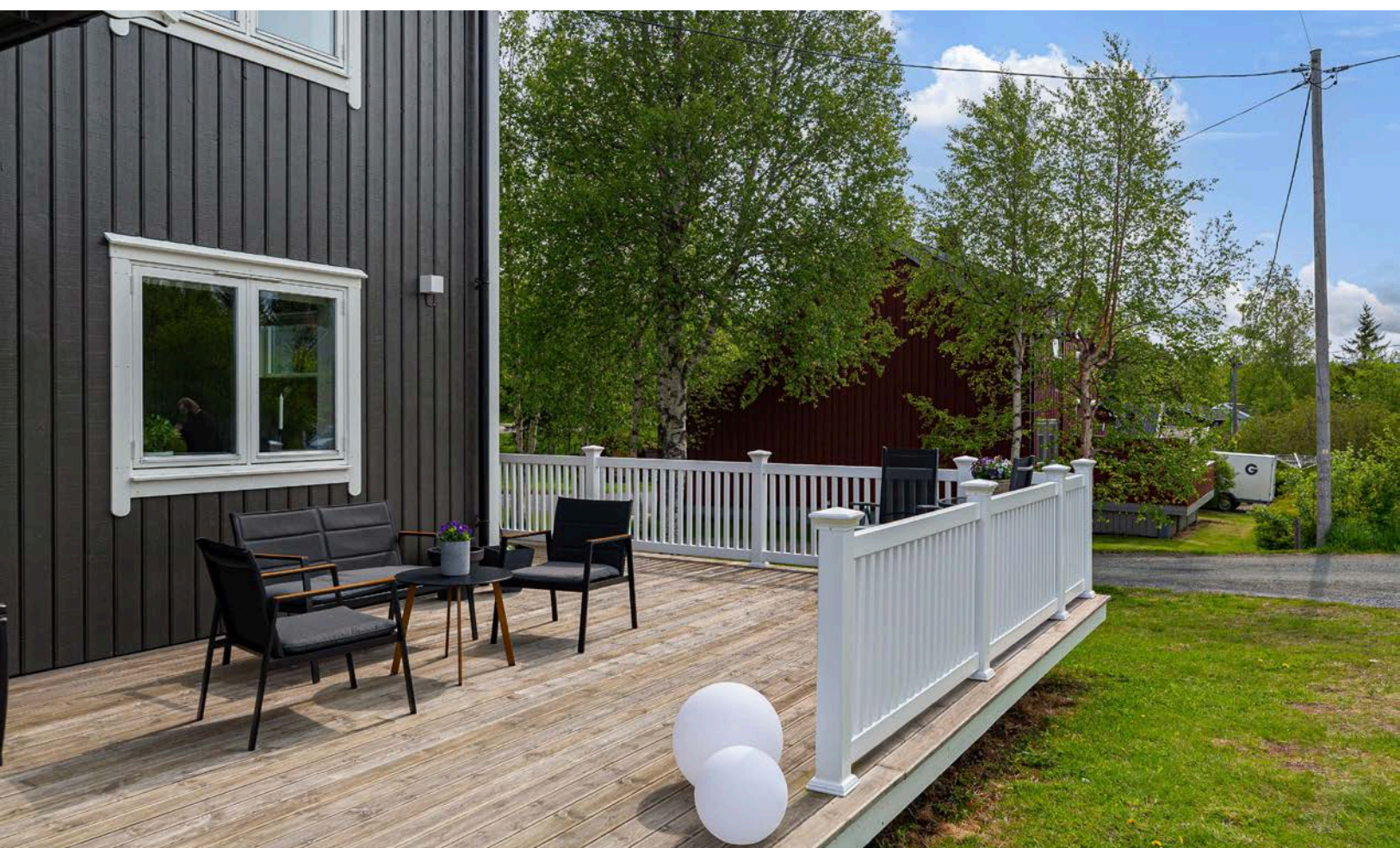
19.03.2026





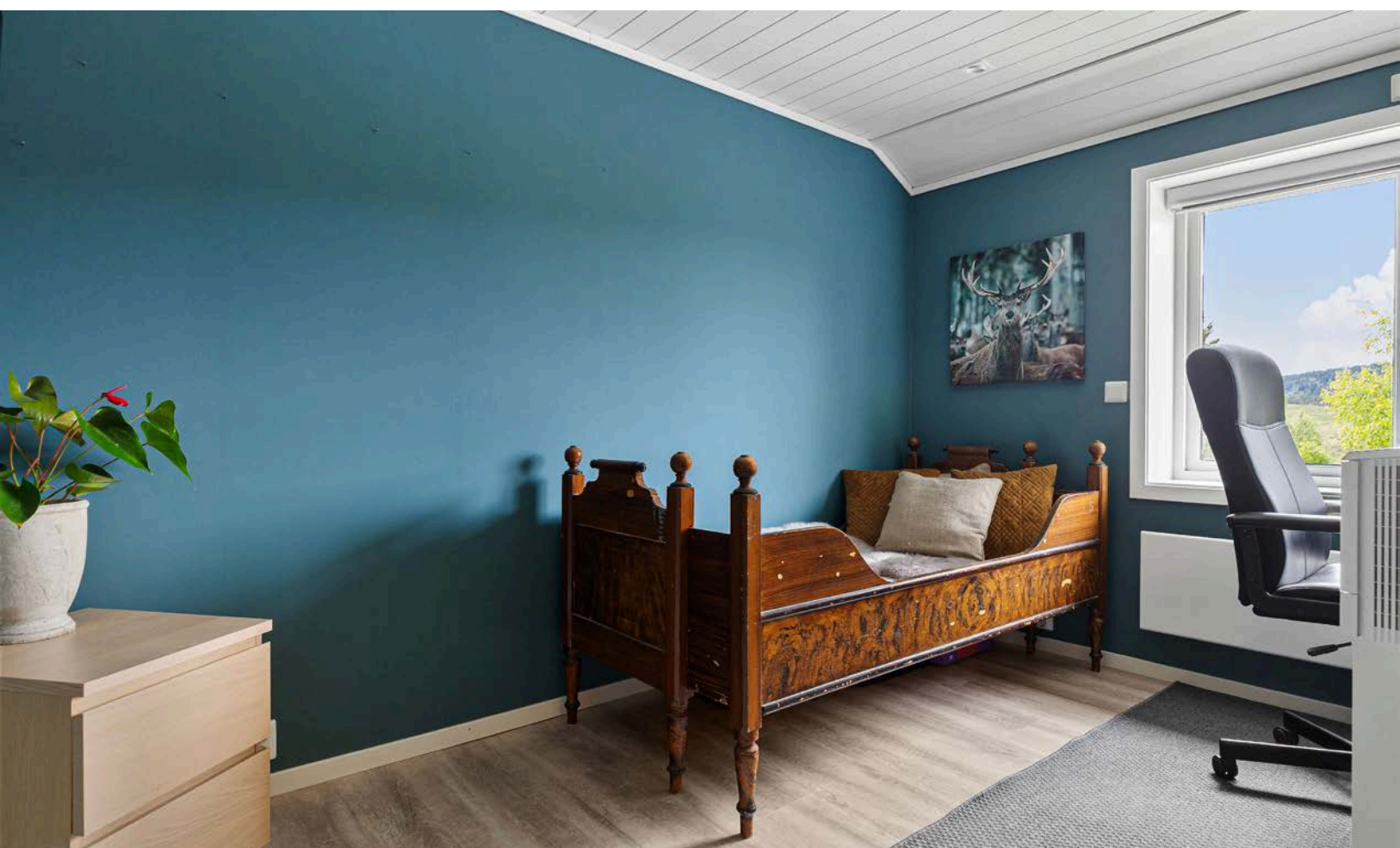


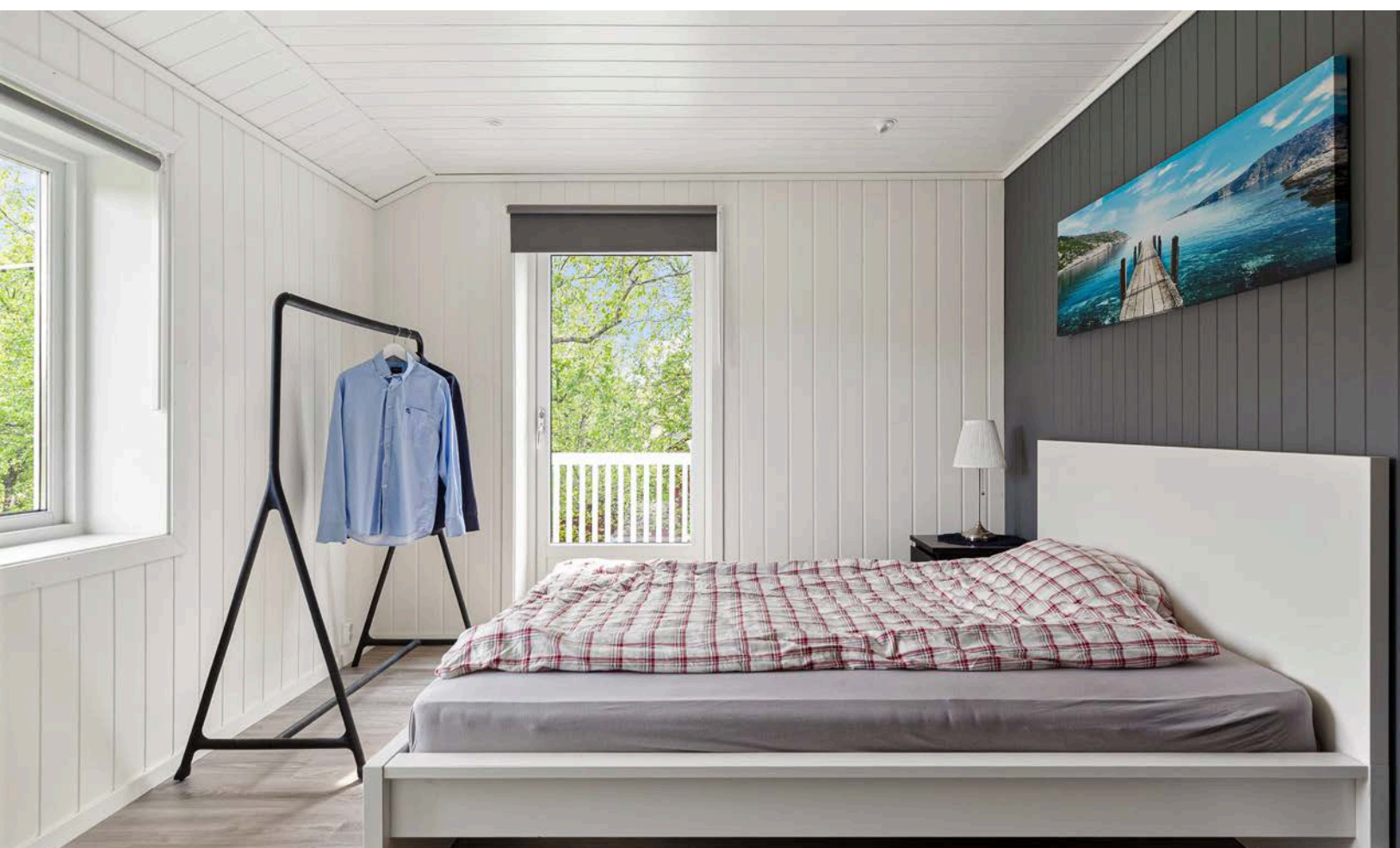










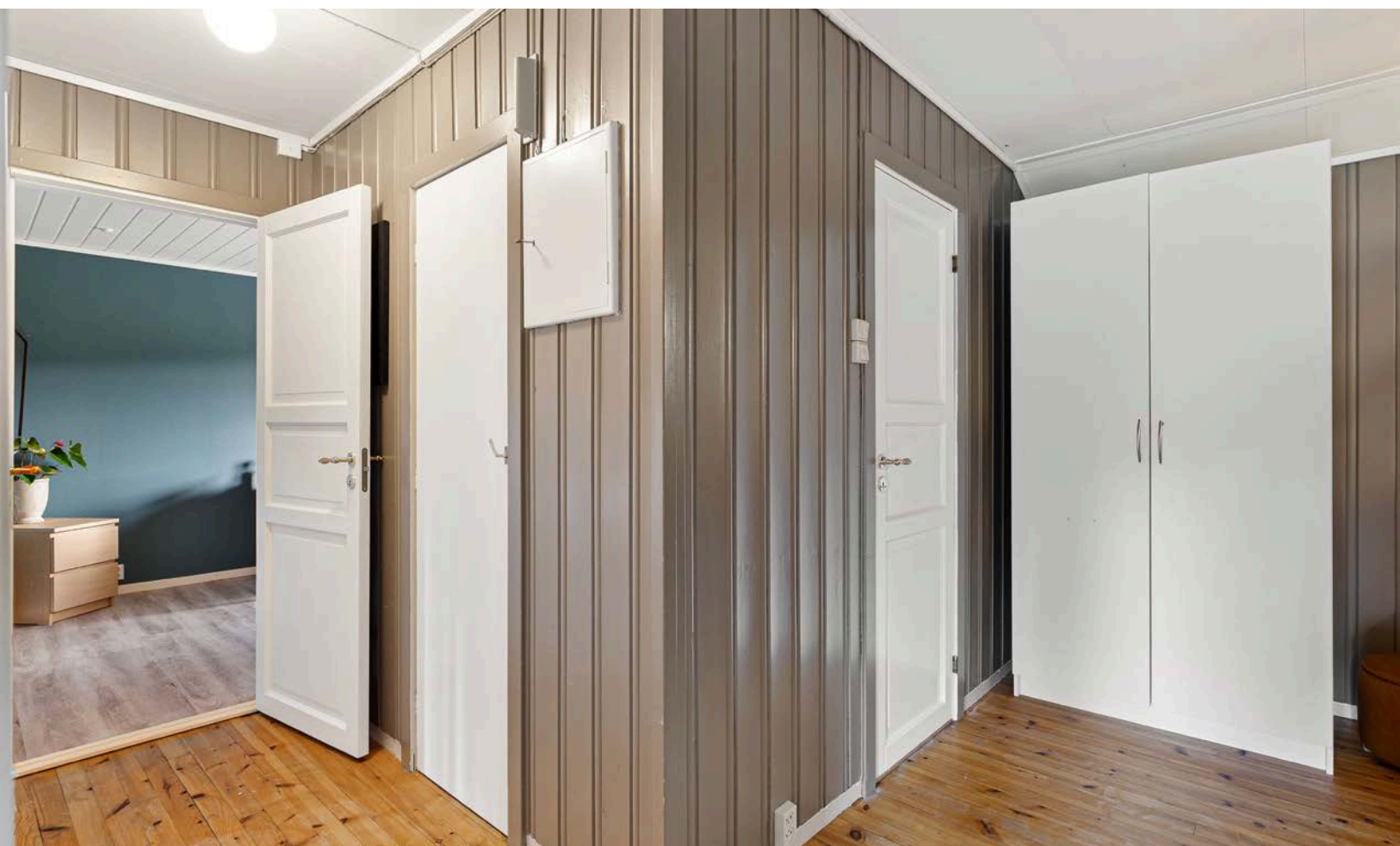


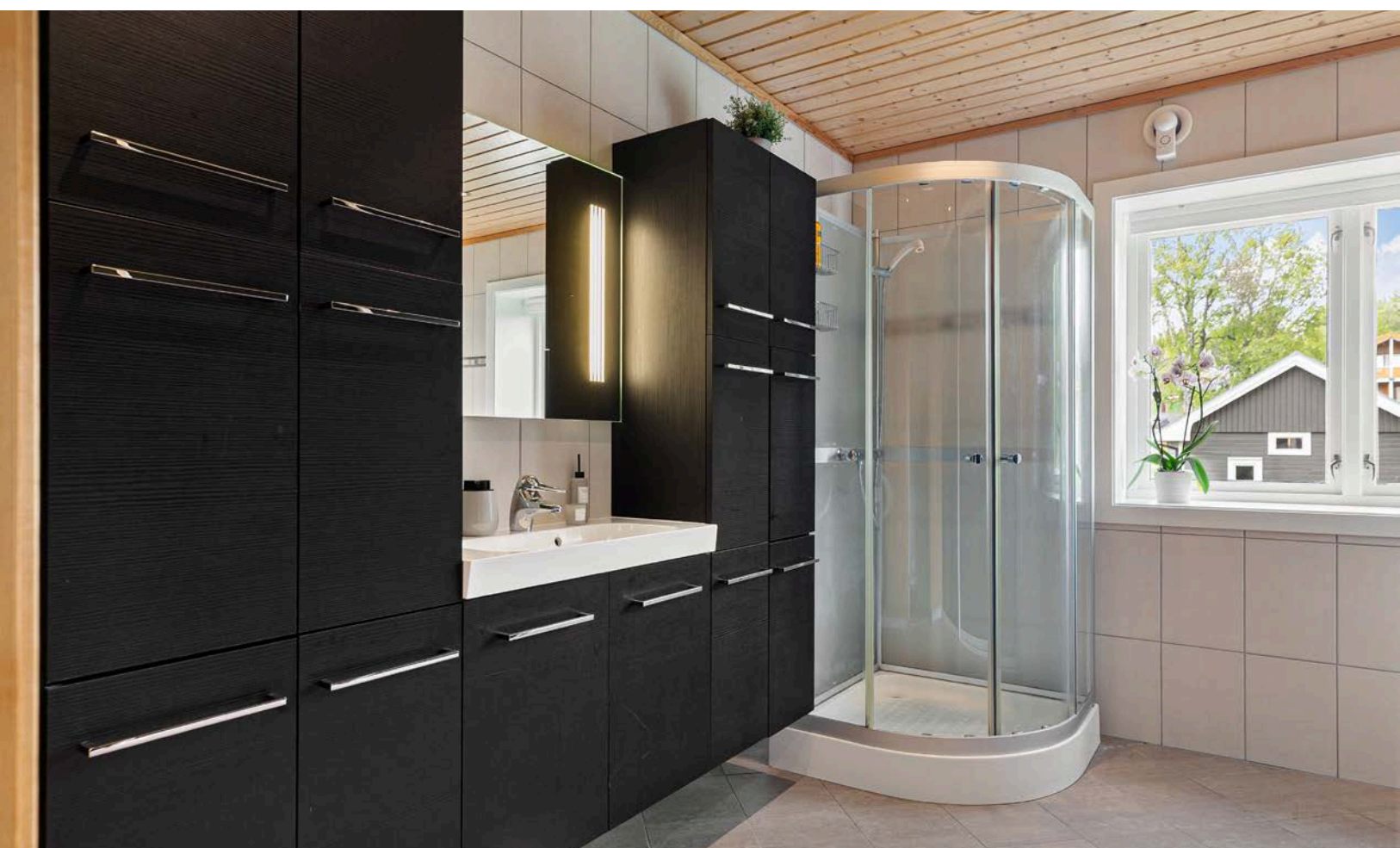








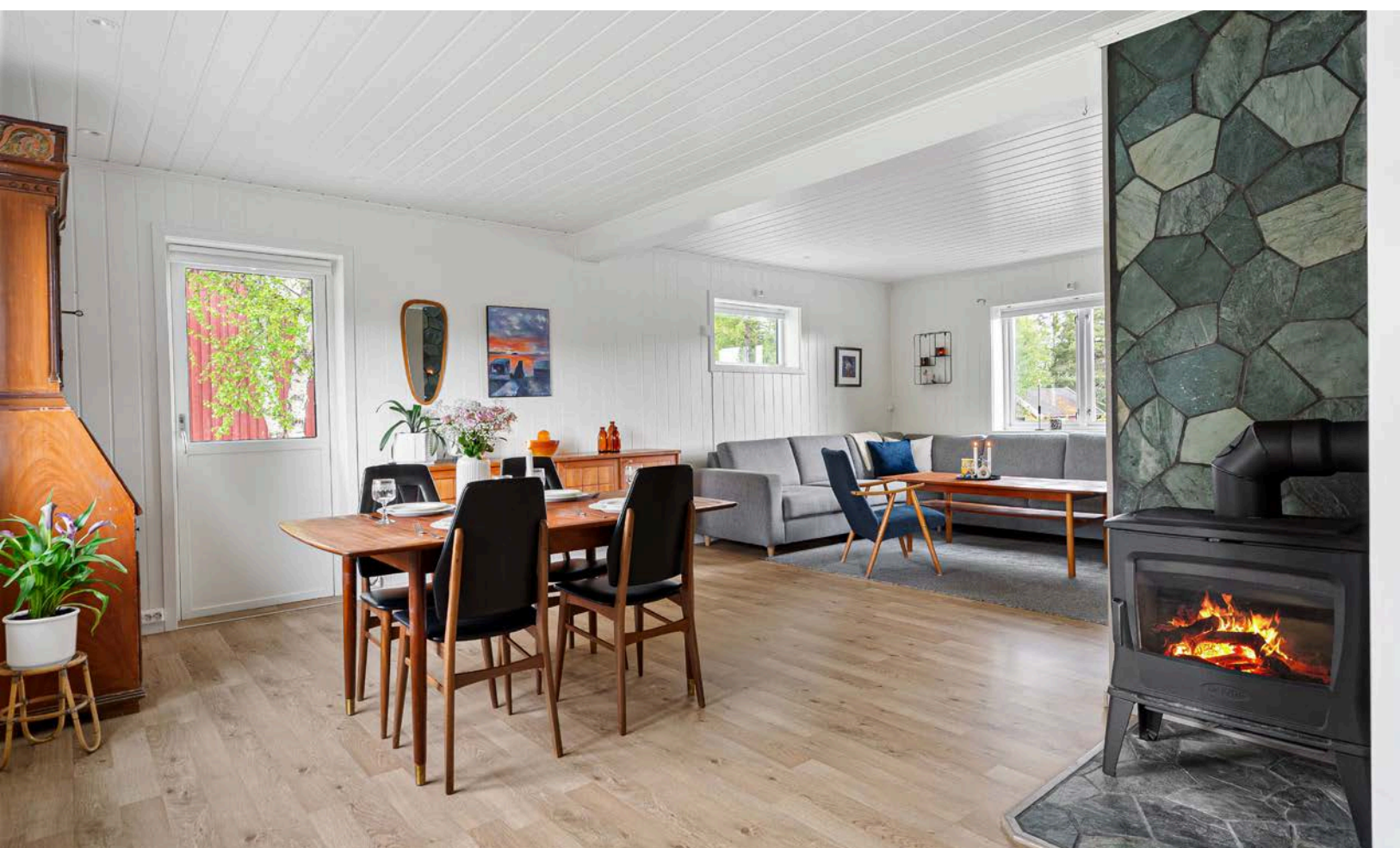






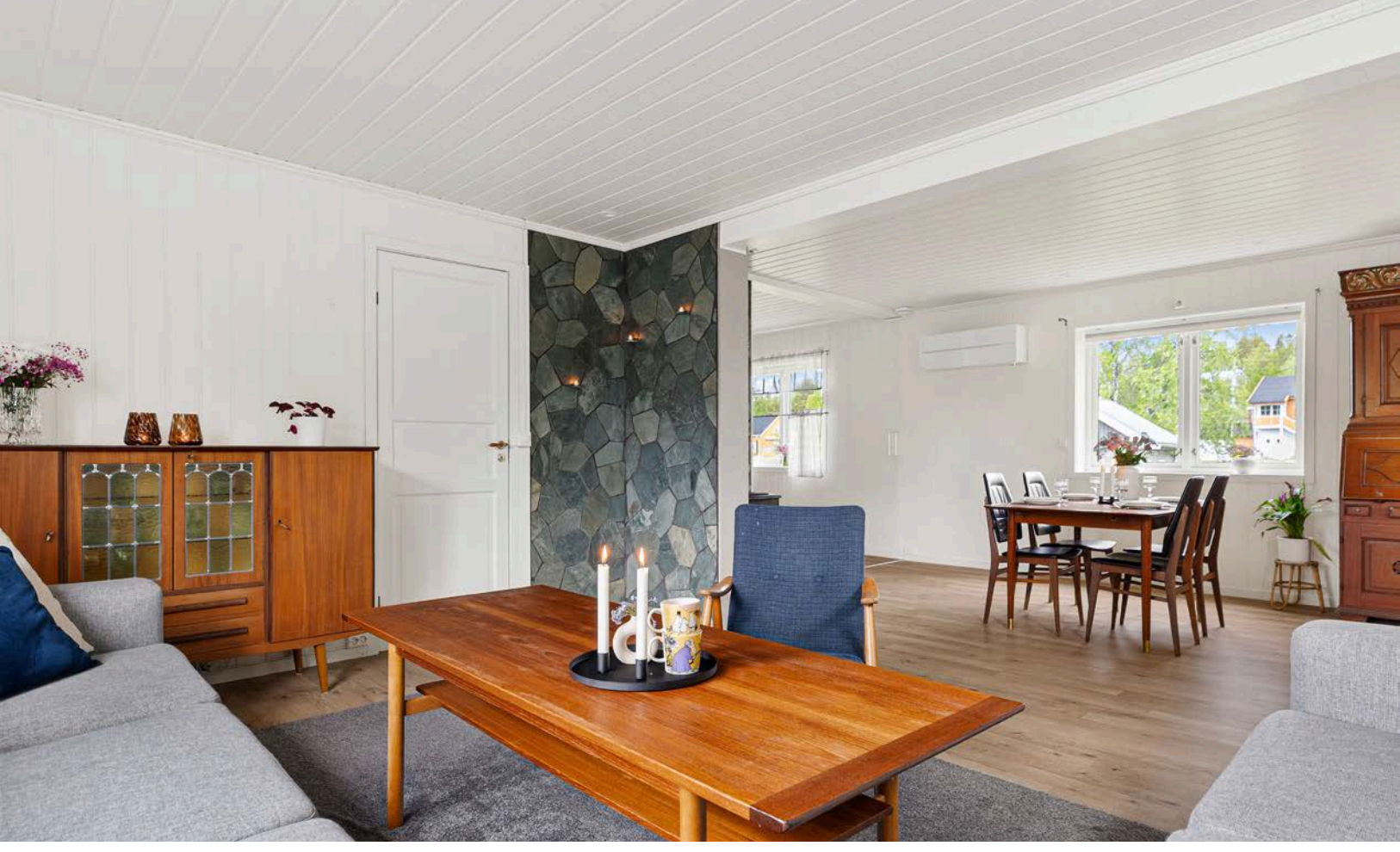




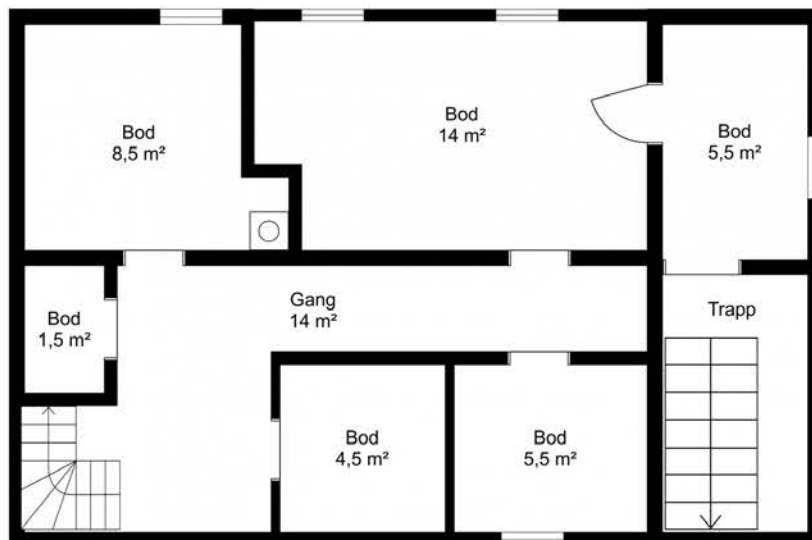






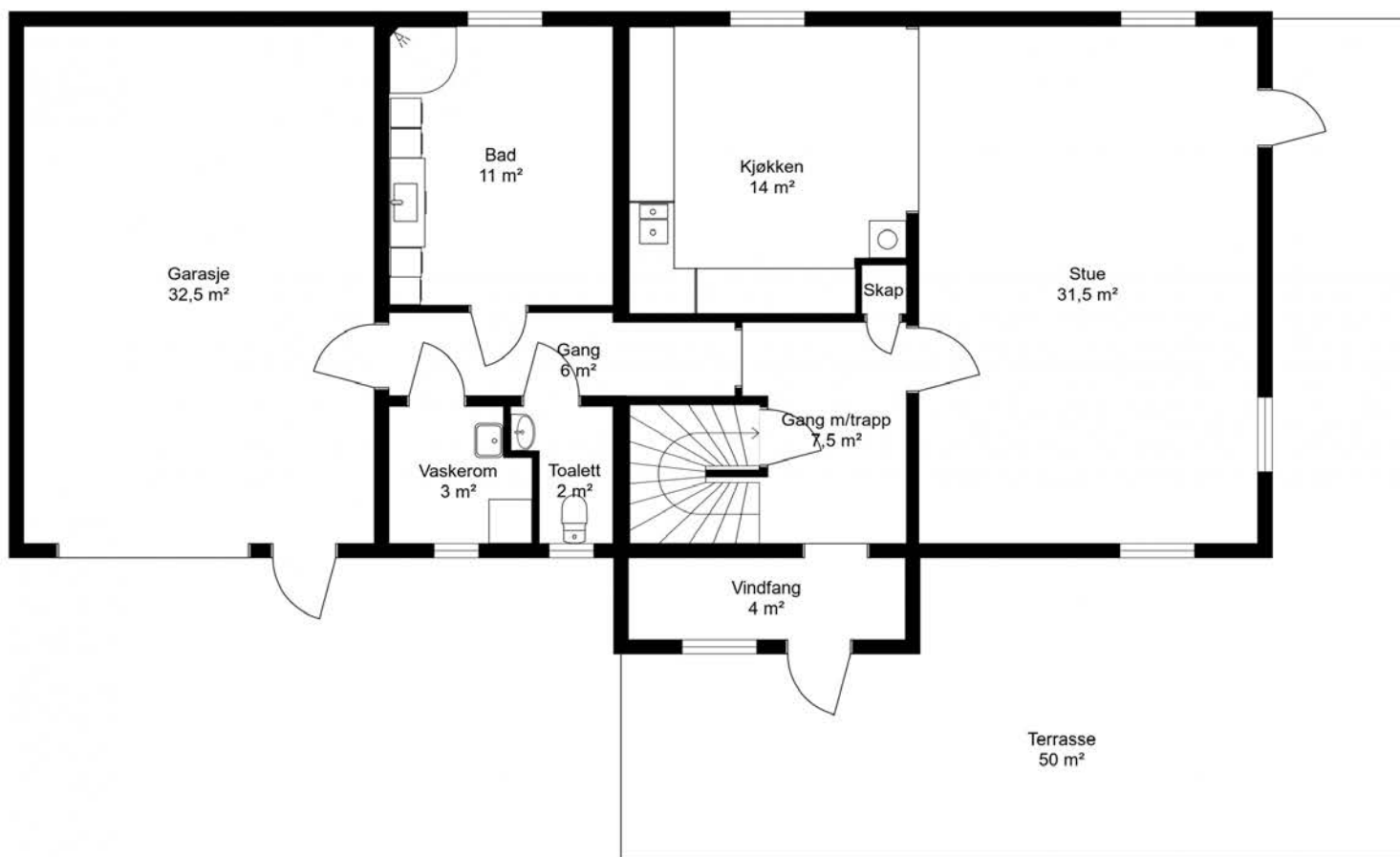


# Kroveien 2B Kjelleretasje



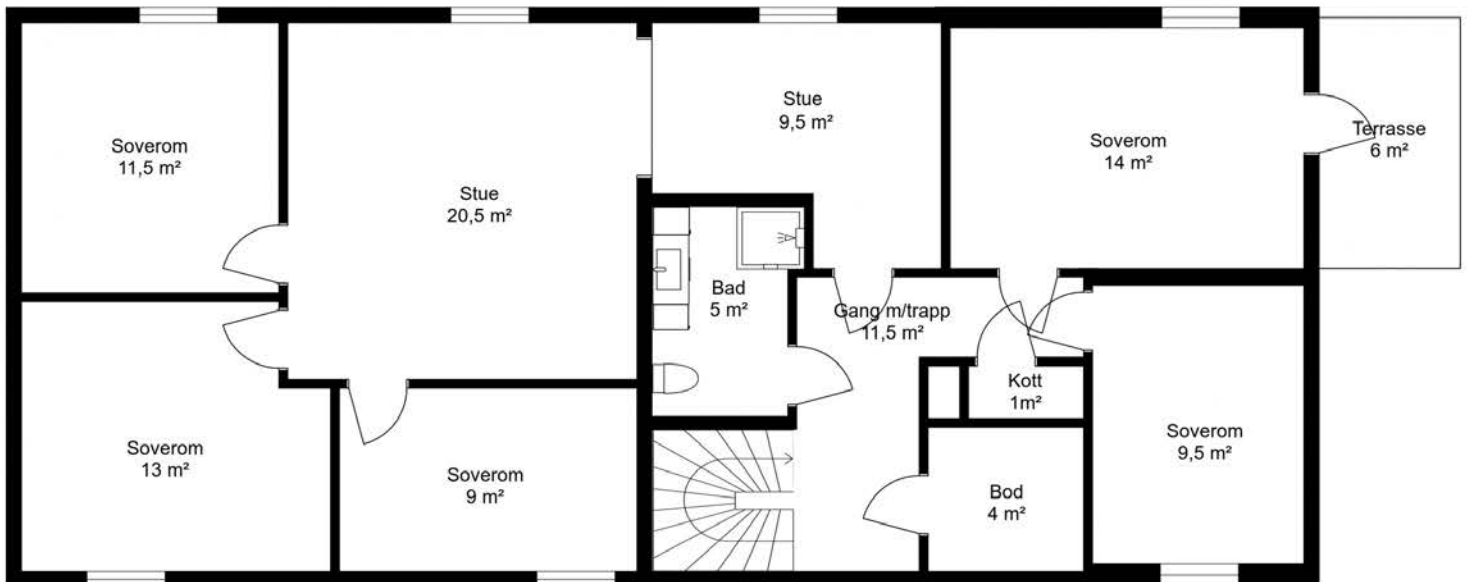
# Kroveien 2B

## 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

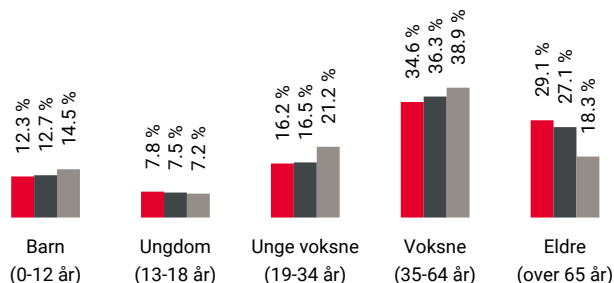
Godt vennskap 74/100



## 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

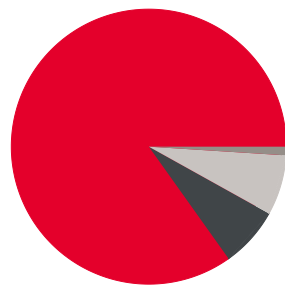
Lite støynivå 87/100

## Sport

⚽ Sivertgjærdet 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



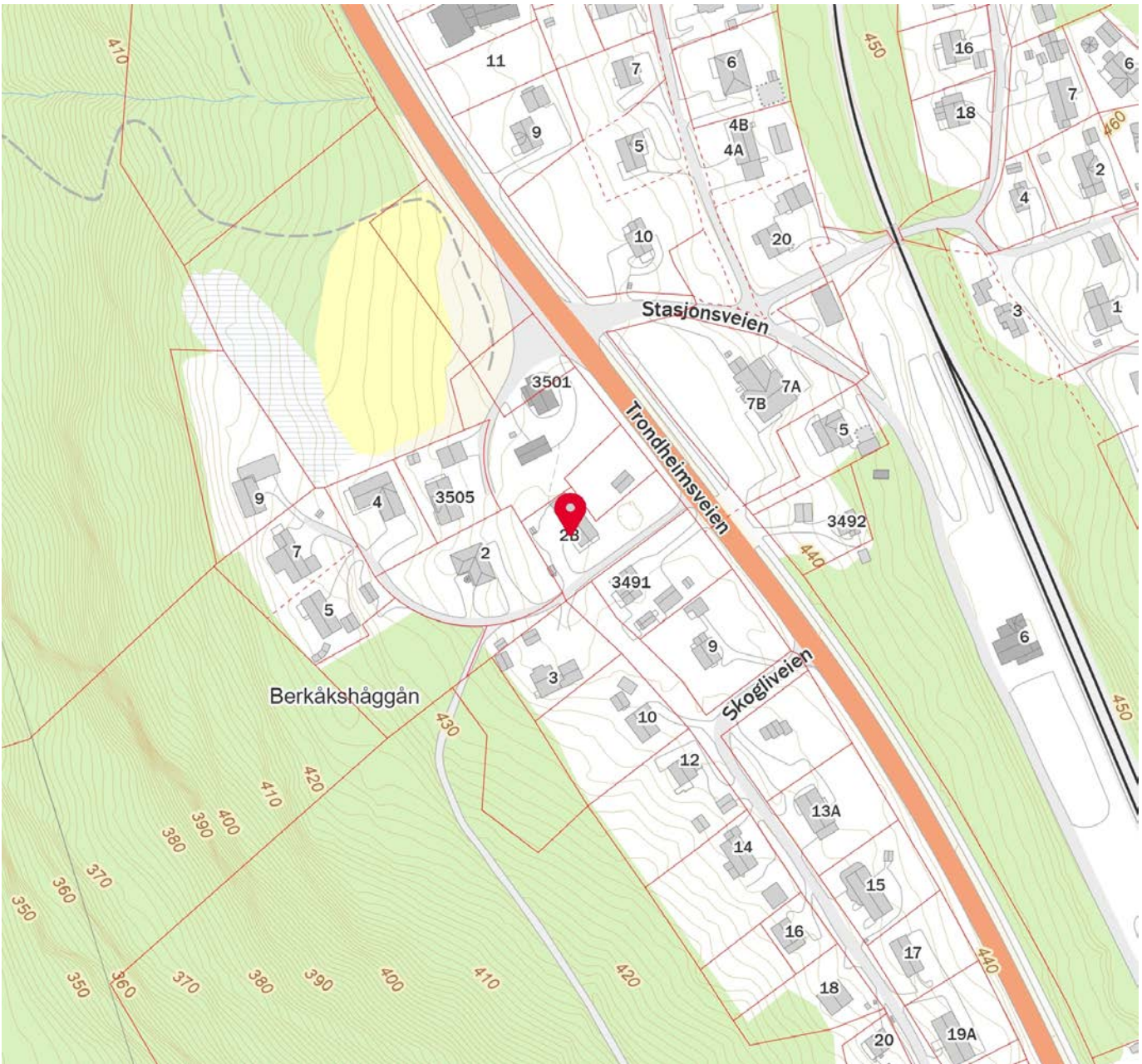
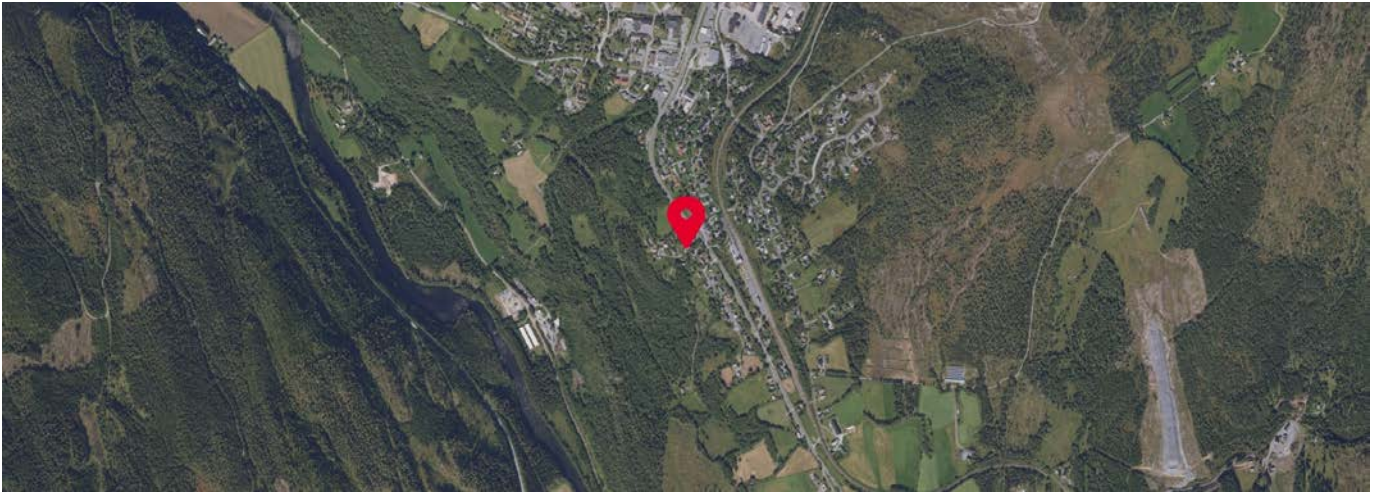
0%

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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710250091	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Linda Renate Slettun Hovin	Bård Andre Hovin
<b>Gateadresse</b>	
Kroveien 2B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENNEBU	7391
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	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 soppkader?  
 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/fornyet?  
 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, fuktinnslag, 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 skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

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
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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   
 Beskrivelse
- 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 ferdiggattest?  
 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

Document reference: 1710250091

## Tilleggs kommentar

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 Hovin	f0f0f8bb5b22c5598d1fff5 f4705df5e15f0546a	15.01.2026 14:16:22 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Andre Hovin	67c07991a9d231555a934 63a1533624a8bdea3dc	15.01.2026 14:12:17 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, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m<sup>2</sup> BRA-i: 291 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 11741-1652

Referansenummer: KK1705

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# MIDT NORSK TAKST AS

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



## Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes frostspreng i taknedløp. 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 gjenpussing 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 utført med Kami metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var delvis snødekt på befaringsdagen. Det er i vurderingen også hensyntatt tilstand ved befaring i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var 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 den eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbyggene har bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning. Det er opplyst at utvendig kledning på den eldste delen er fra ca. 1996, og fra 2002 på tilbyggene. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen i den eldste delen av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den gamle konstruksjonen ble oppført med 100 mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygget 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 i gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fukt skjolder i taktro ved pipe. Ved 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 kjelleren har 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje er fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje er 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. Terrassene var snødekt på befaringsdagen og tilstand ved befaring i 2024 er hensyntatt.

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 samt 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. 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 skal 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 er opplyst at det er utført vedlikehold av overflaten 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 tilbygget opplyses å være fra 2004.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

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

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader på befaringsdagen.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyret 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.

# Beskrivelse av eiendommen

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 i rommet fremstår med normal funksjon. Rommet har elektrisk styrt vifte på yttervegg og naturlig ventilasjon via takventil. Det er etablert 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. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, samt fliser og belegg på vegger. Av utstyr finnes vegghengt WC, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025.

Rommet har elektrisk avtrekksvifte, men det er ikke tilluftspalte ved dørterskelen.

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 ventillering 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 er fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulvet. Lufing 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuksikring ved eldste del er fra 2018. (Fra tilbygg 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 gårds plass.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er opplyst at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang ca. 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum, og det er opplyst 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.

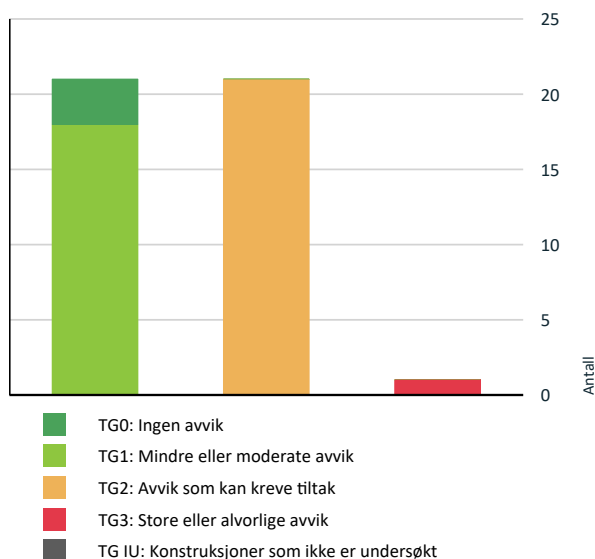
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

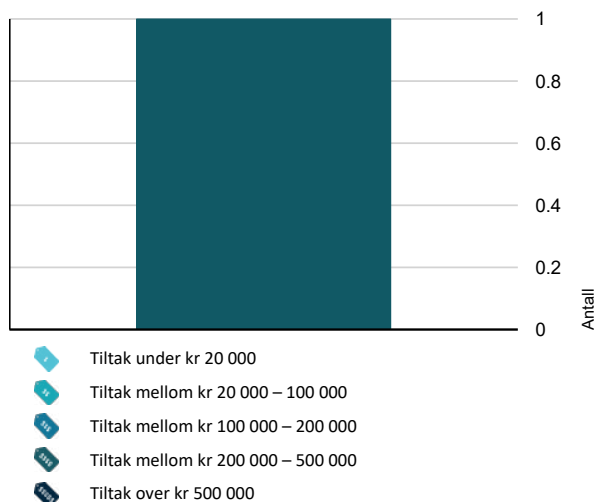
Tegninger er ikke vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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 > Rom Under Terreng [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](#)

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

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

! 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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! 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](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# 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 utført med Kami metallplater. Taket er besikket fra bakkenivå og var delvis snødekt på befaringsdagen. Det er i vurderingen også hensyntatt tilstand ved befaring i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var 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



Bilde tatt ved befarings i 2026



Bilde tatt ved befarings i 2024

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte taknedløp har skader som følge av frostsprengning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp med skader etter frostsprengning bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningens konstruksjon.



## ! TG 1 Veggkonstruksjon

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



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i den eldste delen av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den gamle konstruksjonen ble oppført med 100 mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygget 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 i gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fukt skjolder i taktro ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av taktekking 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.



## 1 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 avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

To vinduer har sig i hengslene og må løftes noe ved lukking.

Enkelte vinduer hadde utvendig og innvendig overflateslitasje på befaringdagen. Den innvendige overflateslitassen skyldes kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

To vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes for å opprettholde vinduenes funksjon og levetid.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - kjeller

4 vinduer i kjelleren har 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje er fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje er 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 ved forrige befarung.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har foretatt overflatebehandling i nedre kant av døren etter forrige befaringsdag. På grunn av snø på terrassen var dette ikke kontrollerbart på befaringsdagen.

## 📍 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. Terrassene var snødekt på befaringsdagen og tilstand ved befaringsdag i 2024 er hensyntatt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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. Rekkverkshøyde kommer i eget punkt under HMS delen i rapporten.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.



## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel samt 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.

## 1 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

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vurderes imidlertid at avvikene ikke har noen konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.



Måling i stue i 1. etasje



Måling i gang i 1. etasje

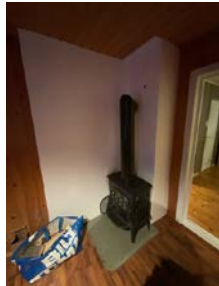


Måling i gang i 2. etasje.

## 1 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 skal 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



## 1 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 kapillært fuktopptrekk i kjellergulvet, samt stedvis salt- og kalkutslag og fukt på grunnmur under terreng. Kapillært fuktopptrekk må påregnes i eldre boliger, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret. Det er foretatt utskifting av noe trepanel i nedre del av veggene i 2025. Overflatene i kjelleren er generelt slitte, spesielt gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør sørges for tilstrekkelig ventilering av kjelleren for å redusere fuktbelastningen og hindre videre utvikling av fuktskader.

Vedlikehold og utbedring av slitte overflater, spesielt gulvet, bør vurderes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Kapillært fuktopptrekk er vanlig i eldre boliger uten fuktsperre under gulvet, og det anbefales løpende observasjon for å oppdage eventuell negativ utvikling.



## 1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er opplyst at det er utført vedlikehold av overflaten i 2025.

# Tilstandsrapport



## 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 er avvik:

Trappen har slitasje.

Det ble i 2025 utført iltak for å hindre kapillært fuktopptrekk fra gulv og vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygget 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 eller gulv. Det er også noe overflateslitasje på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre friksjonsfri funksjon og hindre videre slitasje på dører, karm og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dør og karm.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 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

#### 1 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. 5 mm høydeforskjell mellom gulvet ved dør og sluk ved innredning, samt ca. 12 mm høydeforskjell frem til sluk under dusjkabinett. Det er lokalt fall mot slukene, ellers tilnærmet flatt gulv. Dette er mindre enn kravet på minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel. Ved lekkasje fra utstyr i rommet kan lekkasjevann renne ut til tilstøtende rom.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og fall mot sluk i henhold til gjeldende krav, for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Manglende utbedring medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Som et midlertidig 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

#### 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.



Sluk ved servantskap



Sluk under dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

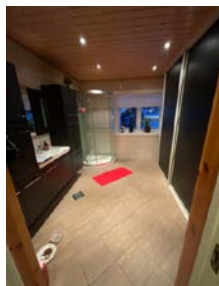
### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte på yttervegg og naturlig ventilasjon via takventil. Det er etablert 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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader på befaringsdagen.

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.

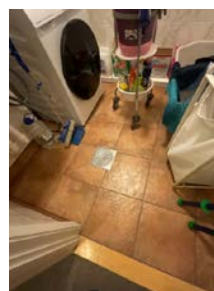
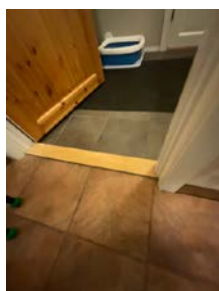
Det ble målt ca. 5 mm fall mot sluk fra gulv ved dør, og ellers varierende fall mot sluk på mellom 5–10 mm. Ved byggeåret var kravet minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Bom i gulvfliser bør holdes under observasjon, da dette kan føre til redusert styrke i gulvet og økt risiko for skade på fliser og underliggende konstruksjon.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

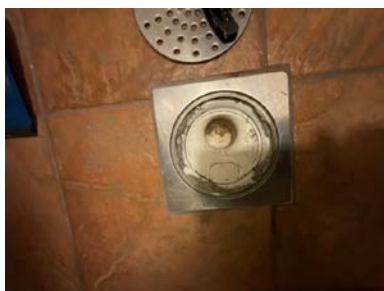
Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er benyttet membran under gulvflisene, og eventuell type membran er ukjent. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tetthet og levetid.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent membrantype er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tetthet og levetid, noe som kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er risiko for utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til dårlig inneklima og økt fare for fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, samt fliser og belegg på vegger. Av utstyr finnes vegghengt WC, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025.

Rommet har elektrisk avtrekksvifte, men det er ikke tilluftspalte ved dørterskelen.

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Med tanke på rommets alder, tidligere fuktgjennomtrengning og manglende vanntett overflate i dusjsonen, anbefales det å oppgradere våtrommet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon.

Dusjen må ikke benyttes uten dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling, samt forverring av eksisterende skader på gulv og vegg.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 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. TG2 er satt på grunn av usikkerhet omkring tidligere fuktskade, samt knirk i gulv, noe som kan være et symptom på tidligere fuktpåvirkning.

Ved visuell kontroll av underliggende himling ble det ikke registrert tegn til fukt eller fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av badet bør det foretas en grundig kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader etter tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader over tid.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **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.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og konstruksjon

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.

**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. Utstyret i rommet har normal funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av elektrisk avtrekksvifte bør vurderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 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.

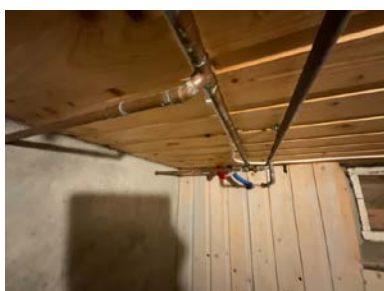
Kobberrørene i kjeller samt vannrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal slitasje. TG 2 er satt på grunn av alder på kobberrørene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 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 er fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulvet. Lufting av kloakk er ført over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene fra badet i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene fra badet i 2. etasje ved oppgradering, da disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



## 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.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er 44 år gammel, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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**

**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 Ukjentnår 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 samsvarserklæring på arbeid utført etter 2013. Det er fremlagt faktura for arbeid 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**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## 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 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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 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 kapillært fuktopptrekk fra grunnen i kjellergulv. (Se beskrivelse under punkt "Rom under terreng"). Fukt i kjelleren vurderes i hovedsak å skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere kapillært fuktopptrekk fra grunnen, for å unngå økt risiko for fuktskader i kjellergulv og grunnmur. Manglende tiltak kan føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noen sprekkdannelser i grunnmuren i kjellergang og i bod.

For øvrig fremstår kjellermuren generelt i god stand.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekken og følge med på om det oppstår ytterligere utvikling.

Dette bør gjøres for å hindre at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmuren over tid.



## 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.

Årstill: 2002

Kilde: Eier

## TG 0 Terrengforhold

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

# Tilstandsrapport

## 1 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 er opplyst at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang ca. 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum, og det er opplyst 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.

Alderen på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. På bakgrunn av dette vurderes det som sannsynlig at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både vann- og avløpsrørene.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll av ledningene.

Usikkerhet om alder og tilstand medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner. Planlegging av fremtidig utskifting bør vurderes som en del av vedlikeholdsplanen.

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er observert utetthet i pakningen i døren mellom garasje og boligdel. Det skal være gasstett mellom garasje og bolig for å hindre gjennomtrengning av gasser fra garasjen til boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres ny, tett pakning i døren mellom garasje og boligdel for å sikre gasstetthet.

Manglende tetting kan føre til at helseskadelige gasser fra garasjen trenger inn i boligen, noe som utgjør en risiko for beboernes helse.



## 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

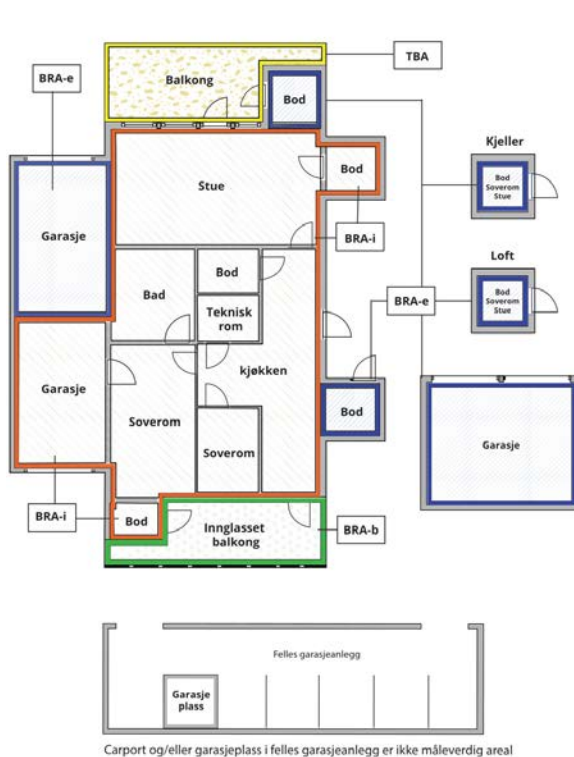
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>291</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>291</b>				

## 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

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

## 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

## 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
15.1.2026	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 <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kroveien 2 B

### Hjemmelshaver

Hovin Bård Andre, Hovin Linda Renate Slettun

## 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	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

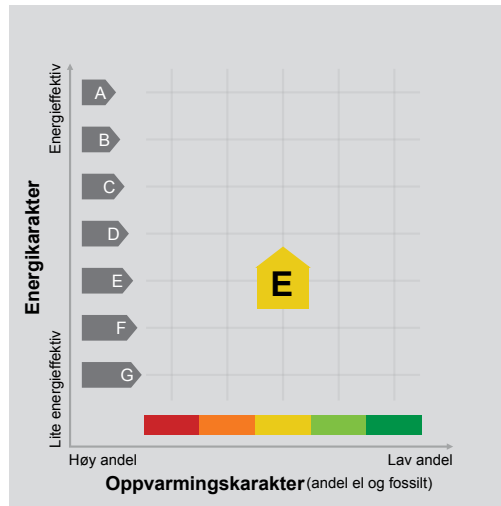
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tomt, deler av takteking samt terrasser var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

## PERSONVERN

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](http://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 <sup>3</sup> 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:

<b>Gnr/bnr/festenr:</b>	//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

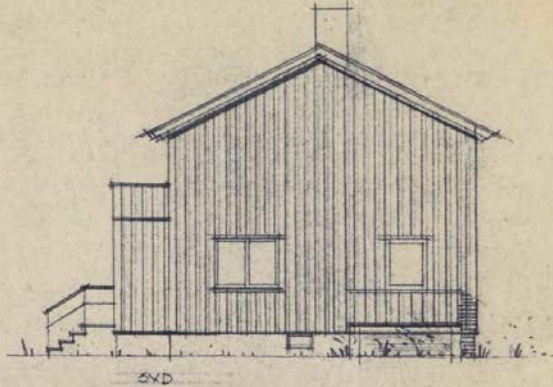
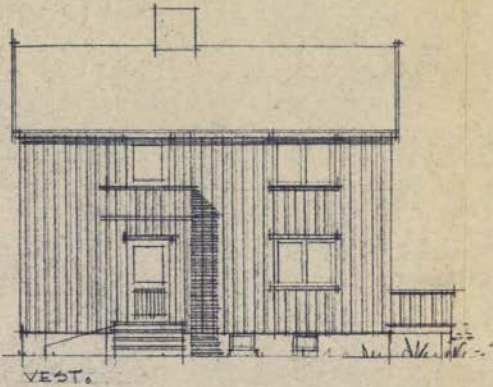
[hans.thyve@rennebu.kommune.no](mailto:hans.thyve@rennebu.kommune.no)

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

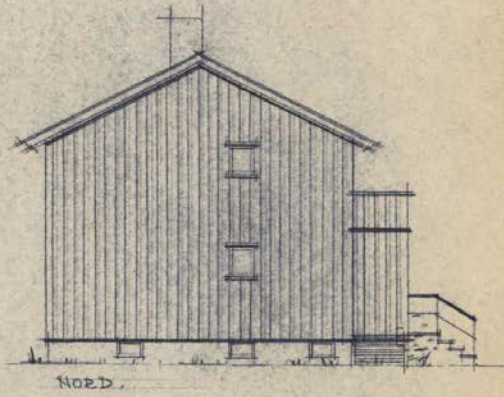
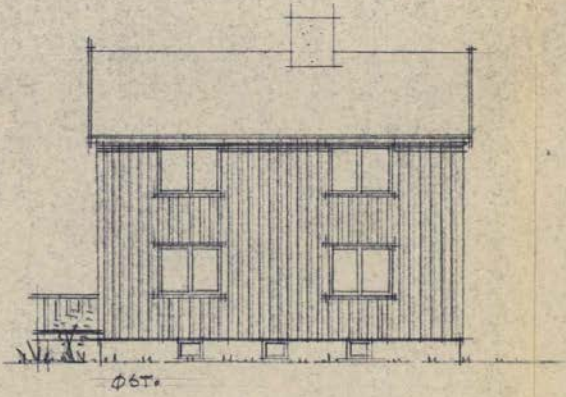
Kopi til:

Eli Hårstad

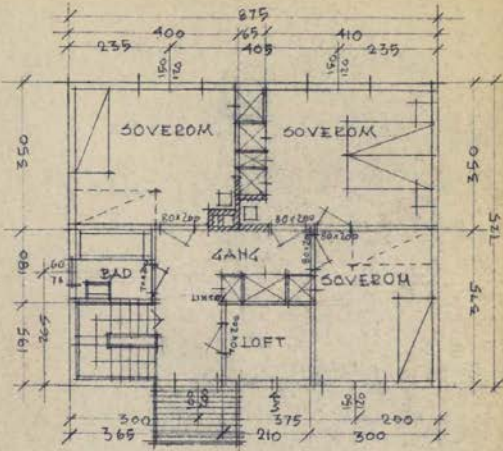
Tove Smørsgård



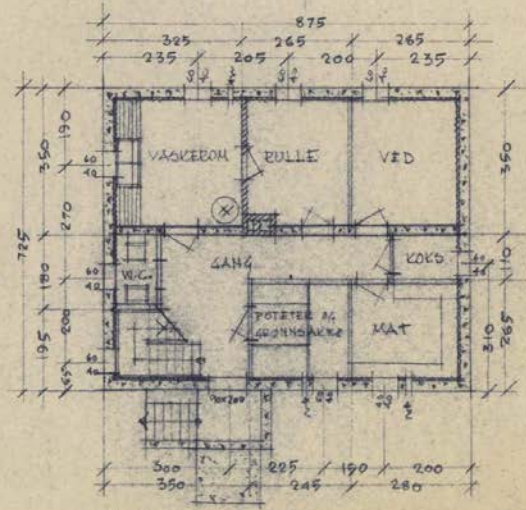
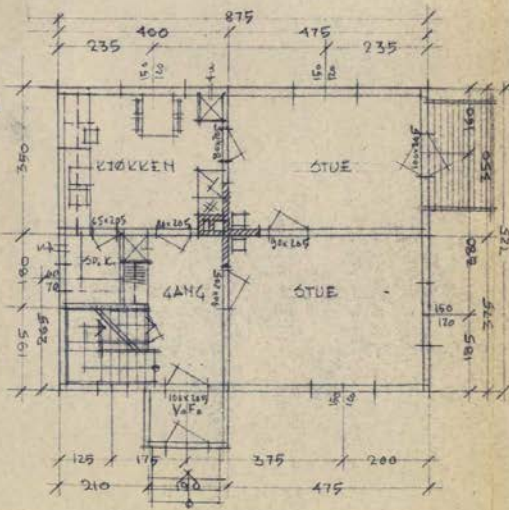
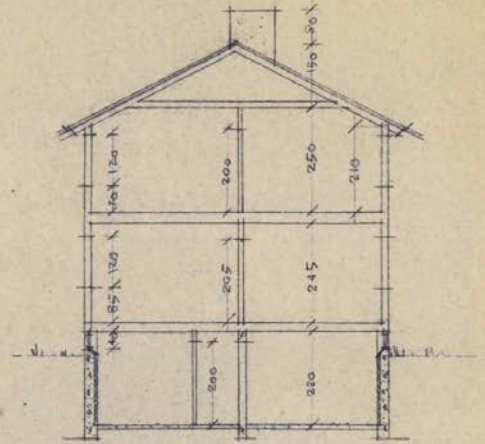
Clockjannes \_\_\_\_\_  
 Viser til brev av \_\_\_\_\_  
 638/55  
 J. nr. \_\_\_\_\_  
 Statens distriktsarkitekt for Trøndelag  
 Trondheim 15.4 1955  
 F. M.



STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRØNDELAG



Godkjennes \_\_\_\_\_  
 Viser til brev av \_\_\_\_\_  
 J. nr. 638/85  
 Statens distriktsarkitekt for Trøndelag  
 Trondheim 15. 19 85  
 W. L.

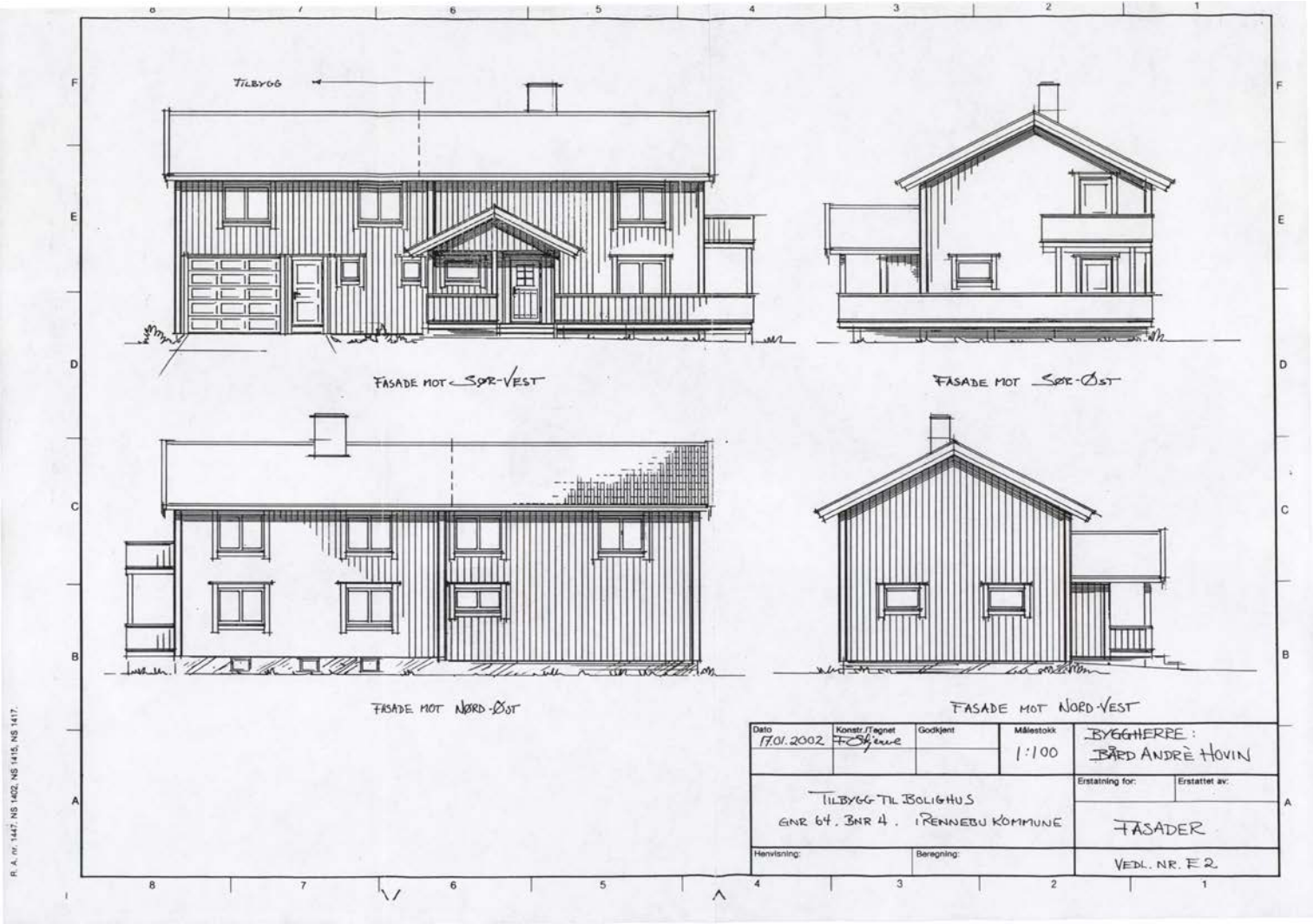


STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRØNDELAG

KNEBØLT4 FOR INGE AUNE, BERKÅ.

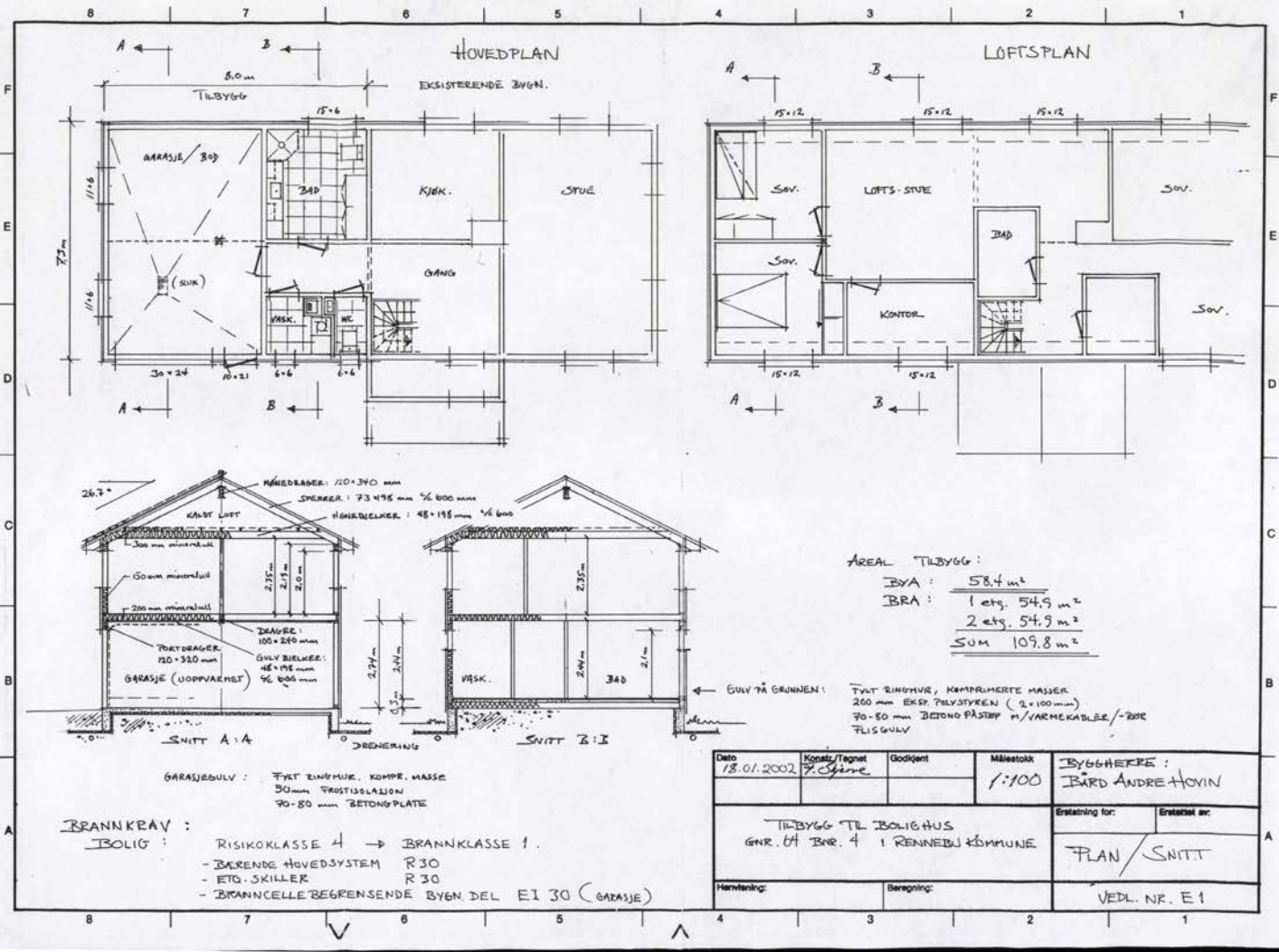
PLANER. MÅL = 1:100.

NOTISARKITEKTKONTORET 5/4-85.



Dato 17.01.2002	Konstr./tegnet FOSBY	Godkjent	Målestokk 1:100	BYGGHERRE: BÅRD ANDRÉ HOVIN
TILBYGG TIL ISOLIGHUS GNR 64, BNR 4, I RENNEBU KOMMUNE			Erstattet for:	Erstattet av:
Hensikt:			FASADER	
Beregning:			VEDL. NR. F. 2	

R. A. nr. 1417, NS 1402, NS 1415, NS 1417.



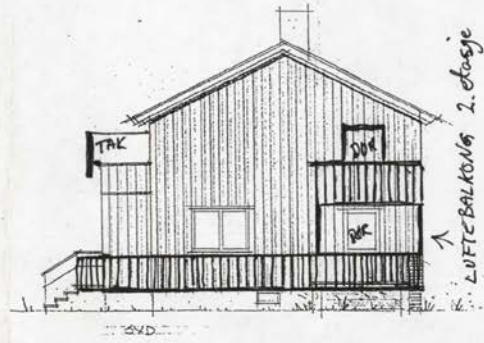
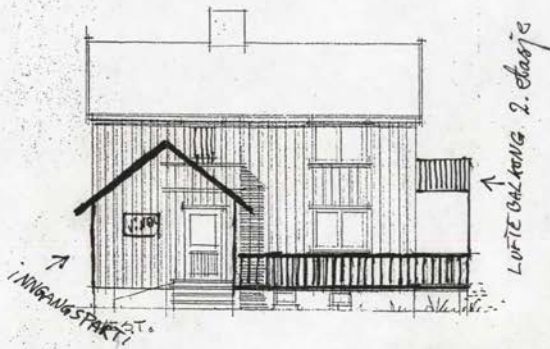
AREAL TILBYGG:

BVA:	58,4 m <sup>2</sup>
BRA:	1 etg. 54,9 m <sup>2</sup>
	2 etg. 54,9 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>	<b>109,8 m<sup>2</sup></b>

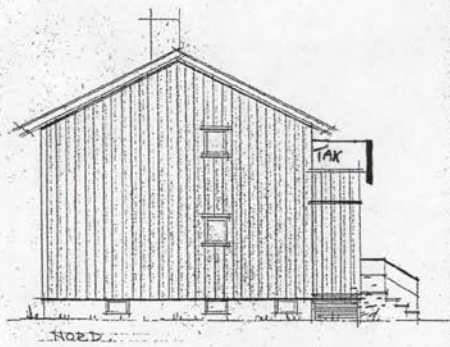
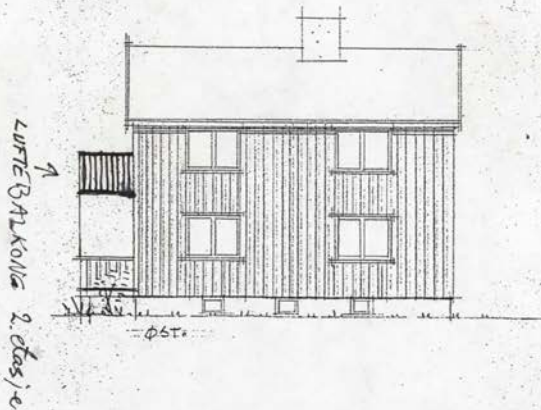
GARASJEGULV: FINT RINNEVUE, KOMPR. MASSE  
50mm FROSTISLASSON  
70-80 mm BETONGPLATE

**BRANNKRAV:**  
ISOLIG: RISIKOKLASSE 4 → BRANNKLASSE 1.  
- BÆRENDE HOVEDSYSTEM R30  
- ETG. SKILLER R30  
- BRANNCELLE BEGRENSENDE BYGN. DEL E1 30 (GARASJE)

Dato	Konstl./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Byggherre:
18.01.2002	F. Oppe		1:100	IBÅRD ANDRE HOVIN
Tilbygg til Isolihus Gnr. 04 Bnr. 4 i Rennebu kommune				Erstatning for:
				Erstatet av:
				PLAN / SNITT
Heravtelling:				Beregning:
				VEDL. NR. E1



Godkjennes \_\_\_\_\_  
 Viser til brev av \_\_\_\_\_  
 1. nr. 6.30/55  
 Statens distriktsarkitekt for Trøndelag  
 Trondheim 15.11.1955  
 S. W.



STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRØNDELAG

THEBOLIG FOR INGE AUNE, BERK&K. FASADEP. 12.11.1955. DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 7/4-55.

**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	
Løper: 006483/04	Saksbeht. LHE
1 4 OKT 2004	
Arkivkode 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](mailto:postmottak@rennebu.kommune.no)  
Saksbehandler: Lill Hemmingsen Bøe  
Direkte telefon: 72 42 81 17  
Direkte e-post:  
[lill.hemmingsen@rennebu.kommune.no](mailto:lill.hemmingsen@rennebu.kommune.no)

Arkivsaksnr.:	Arkivkode:	Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
02/00341	MAT 64/4	005478/04-LHE		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.	Deres ref.	Dato
12/1577-5-EVA/MAT 64/4		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

Vedtatt 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 byggetillatelse, gitt i medhold av Plan- og bygningsloven.

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

Merknader:

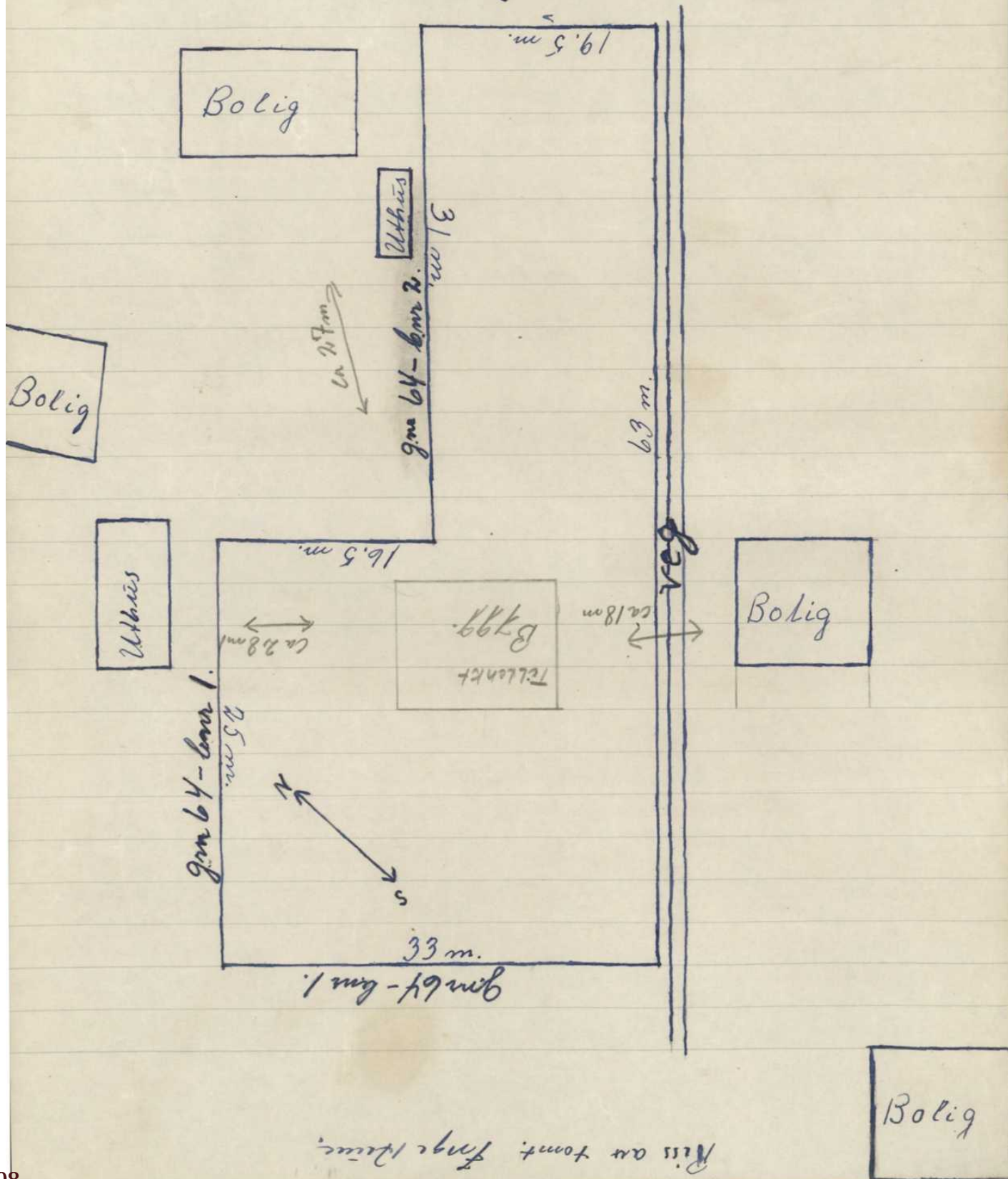
- Ingen

Med vennlig hilsen  
**Rennebu kommune**

*Else Grete Vagnild*  
Else Grete Vagnild  
Byggesaksbehandler

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

Riksveg 50



Niss an tomt. Inge Næss.

# 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

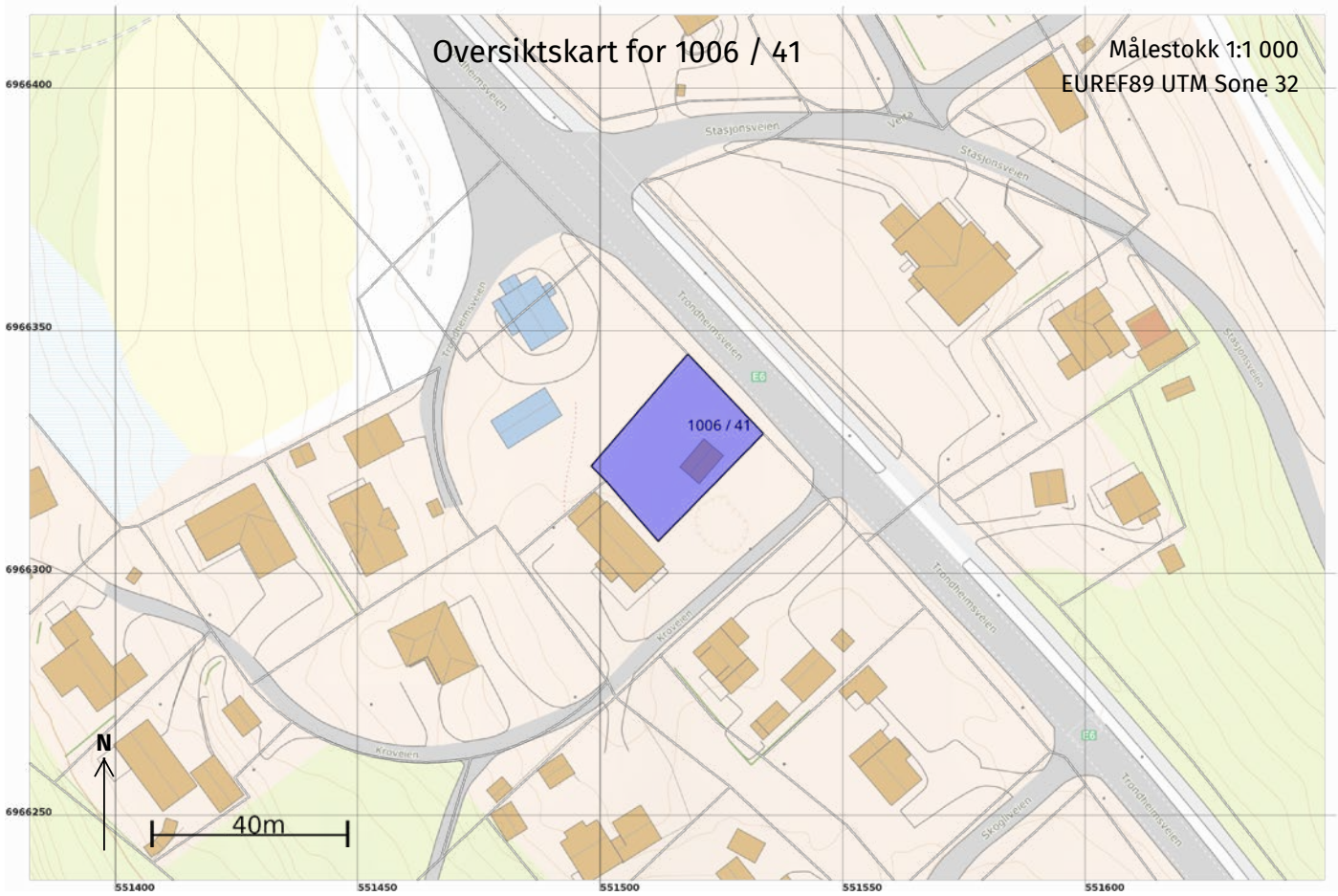


Dato: 17.1.2002  
Sign: GFJ

CH11203

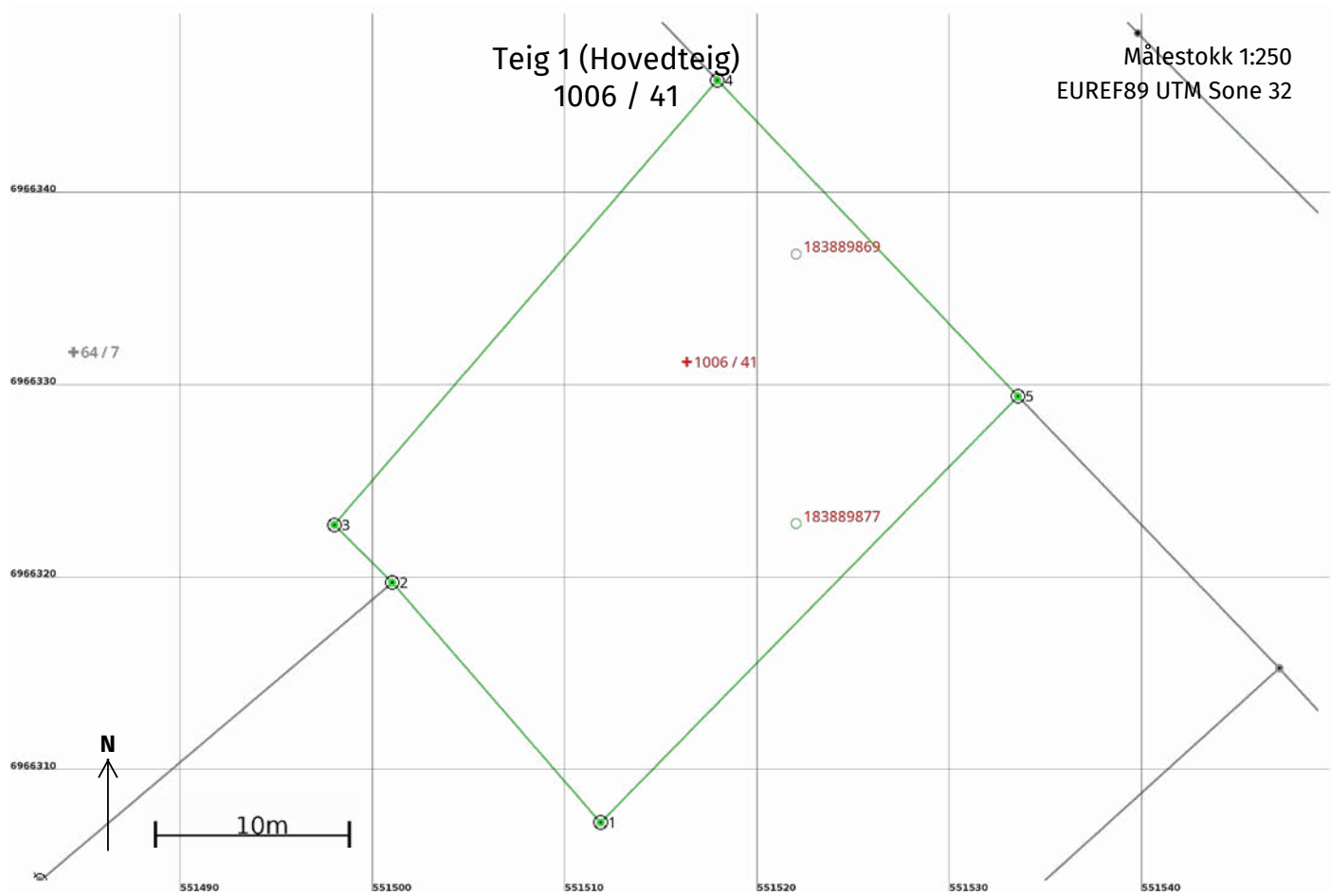
Målestokk  
1:1000

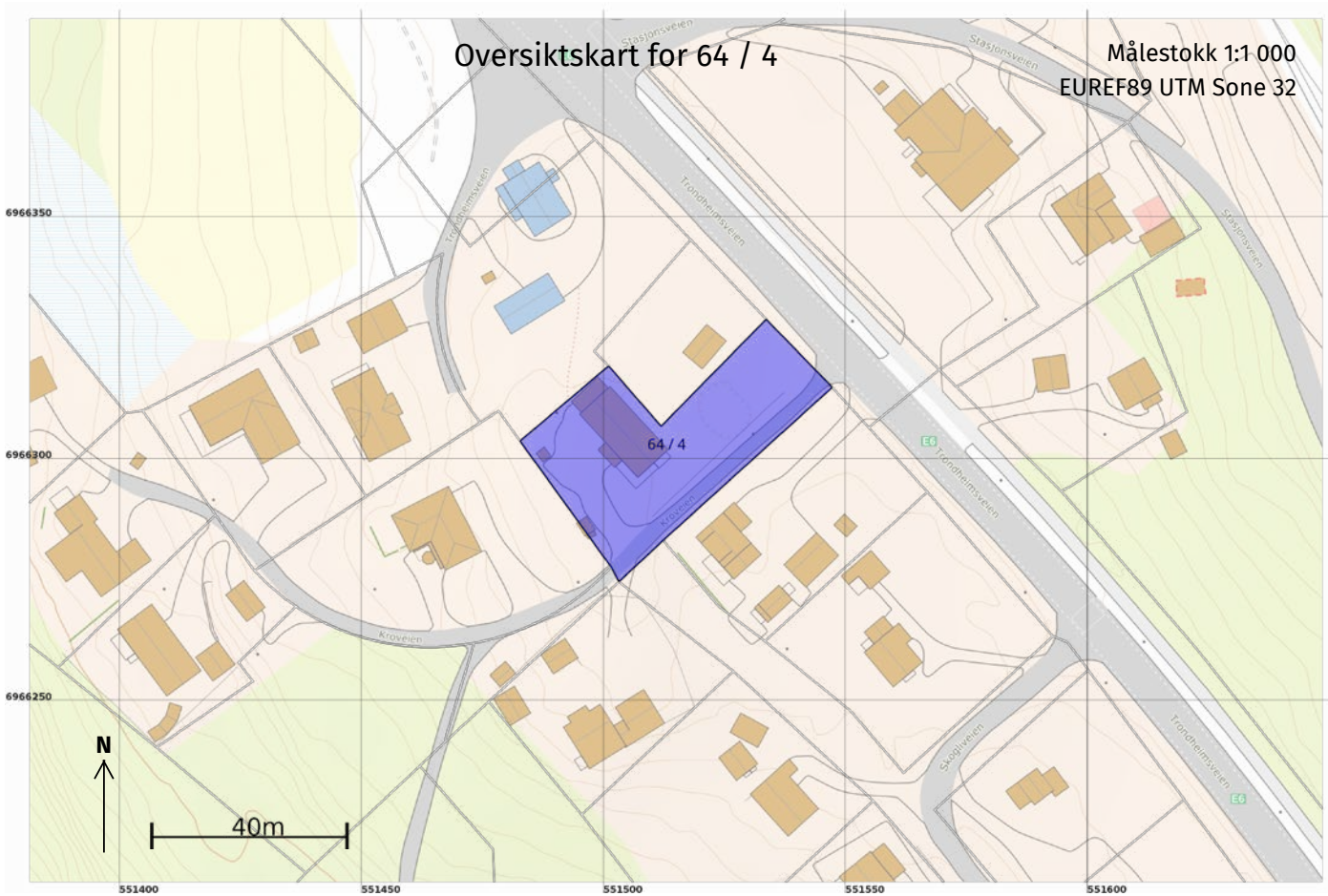


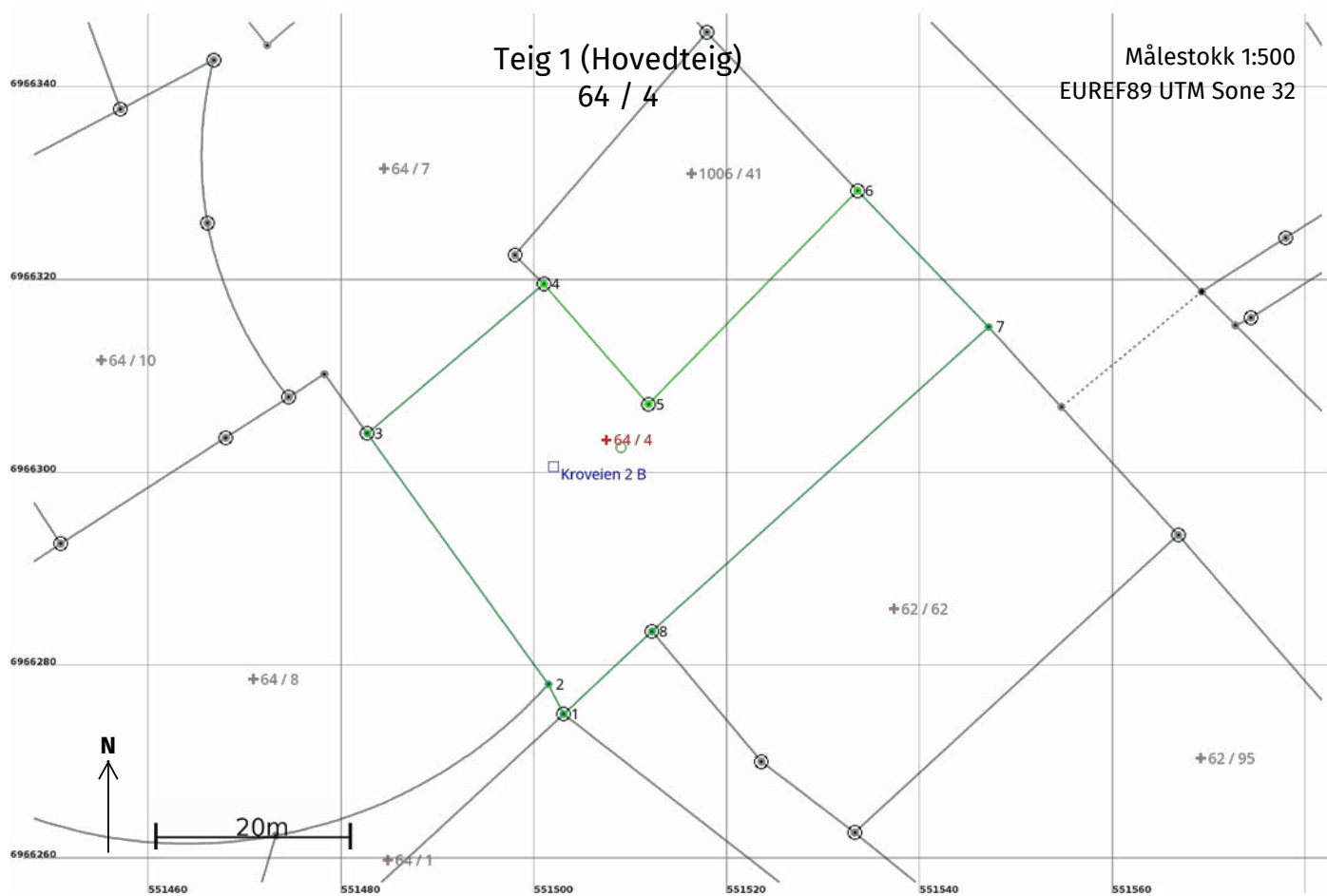


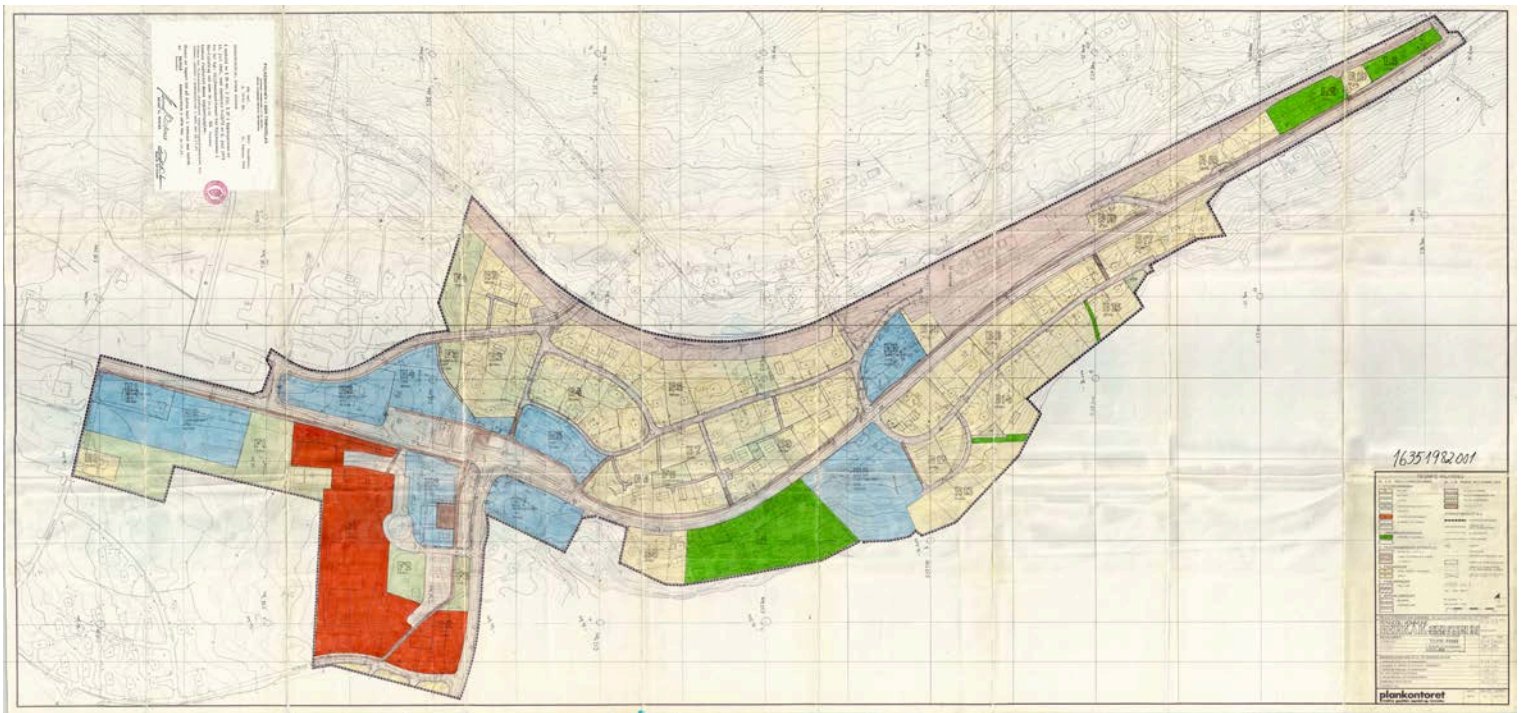
13.06.2025 12:35

Side 4 av 6









# 16351982001

RENNEBU KOMMUNE

REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT  
REGULERINGSPLAN BERKÅK SENTRUM, STADFESTET  
22.02.82.

---

## § 1.

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

## Fellesbestemmelser.

### § 2.

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

### § 3.

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

### § 4.

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

## § 5.

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

## § 6.

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

## § 7.

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

## § 8.

Boligområder:

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

- b) Bygningsrådet kan tillate at det over to naboeiendommer oppføres ett dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl når eiendommenes 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 centerlinje E6 kan ikke bebygges før det er etablert støyskjerming langs strekningen.

#### § 9.

- a) Garasjer skal som hovedregel bygges i sammenheng med hovedhuset. Bygningsrådet kan, der forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og 1 bil på oppstillingsplass for hver bolig. Garasjer eller carports skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg og farge.
- b) Bygningsrådet kan, med helserådets og brannstyrets samtykke, 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 reguleringsplan tillate at garasjer oppføres utenfor byggegrense mot gate som ikke er riksveg eller fylkesveg. Tilsvarende kan garasje, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, plasseres i nabogrense.

#### § 10.

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

- a) For offentlige bygninger samt forretnings- og kontorbebyggelse 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/forretning 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 kontorbebyggelse i område H 4 settes i gang.
- d) Inngangsfasader i området H6 skal vende mot torget.
- e) Det skal utarbeides bebyggelsesplan for område O1 som skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 11.

Friområder:

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

## § 12.

Lekeplasser:

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

Revidert 05.03.87.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre