



aktiv.

Joveien 11, 7391 RENNEBU

**Innholdsrik enebolig med solrik
beliggenhet | Garasje | Kjeller med
egen inngang | Sentralt på Berkåk**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 410 100,-
Selger: Randi Flå
Bjørn Sølberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 230/253 kvm
Tomtstr.: 857.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1702250127

Innholdsrik enebolig med solrik beliggenhet | Garasje | Kjeller med egen inngang | Sentralt

Stor enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet på Berkåk. Eiendommen har kort gangavstand til skole, barnehage, butikker, turområder og idrettsanlegg.

Oppgraderingshistorikk:

1995 Innredet kjeller og satte opp innvendig trapp. Begge bad fra 1995/96.

1997 Montert vedovner i ca 1997.

2006 Ny benkeplate samt nye skapdører og skuffer i kjøkkeninnredning.

2010 Ny utvendig trapp ved hovedinngang. Nye innvendige gulvoverflater fra 2010 og utover.

2015 Skiftet noen vinduer i 1. etasje. Utvendige fasader sist malt i 2015.

2019 Utskifting av takrenner og nedløp. Skiftet innredning på bad i 1. etasje.

2020 Ny varmepumpe

2021 Nye innvendige dører

2023 Ny garasjeport

2024 Nytt rekkverk og trapp terrasse.

2025 Ny WC i 1.etg

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	67
Energiattest	87
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 253 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 119 m² Gang, Uinnredet kjellerrom, Kjellerstue, Soverom, Gang 2, Bad/vaskerom, Trapperom, Bod, Bod 2.

1. etasje

BRA-i: 111 m² Vindfang, Gang, Trapperom, Soverom, Bad, Toalettrom, soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Kott

BRA-e: 23 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

857.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hage.

Beliggenhet

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

butikker, idrettsanlegg og kulturtilbud, kombinerer Rennebu det beste av landlig ro og praktisk bekvemmelighet.

Praktisk Beliggenhet: Joveien 11 ligger i et barnevennlig nabolag med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter:

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

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

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

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

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og er utvendig pusset og malt.

Grunnmuren fremstår i god stand. Forstøtningsmuren ved utvendig kjellerinngang er av

lettklinkerblokker. Taktekkingen er av metallplater og 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.

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner og nedløp er utskiftet i 2019, ellers er beslag fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har

stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og huntonitplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 og 2022/23 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Hovedinngangsdør, boddør og ytterdør i kjeller er fra byggeår. Terrassedør i stue er med 2-lags glass og er datert 2006. Terrassedøren i soverom i 1. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Garasjeporten er i

sandwichutførelse og er ny i 2023. Garasjeporten og terrassedøren fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er etablert terrasseplatt i tre mot sør samt terrasse mot nord. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over trestolper ned i terreng. Det opplyses at rekkverk ved terrasseplatten er nytt i 2024 og terrassegulvet i 2000. Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp. Det er etablert tretrapp fra 2010 ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand og det opplyses at trappen vil bli overflatebehandlet før salg. Det er etablert en tretrapp fra 2024 opp til terrasse sør.

Dette i henhold til takstrapport fra takstmann. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter bes gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Kjeller

Gang, Uinnredet kjellerrom, Kjellerstue, Soverom, Gang 2, Bad/vaskerom, Trapperom, Bod, Bod 2

1.Etasje

Vindfang, Gang, Trapperom, Soverom, Bad, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Kott

Bod, Garasje

Bra-i: 230

Bra-e: 23

Standard

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det opplyses at overflater i kjeller er fra 1995. I 1. etasje er vegger og takoverflater fra 1986, men enkelte gulv er utskiftet i ca 2010.

Gulv i stue ble slipt og lakkert i 2024. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjellerstue og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet i kjeller har laminat og belegg. Veggene har panel og malt tapet. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig i kjeller har boligen fyllingsdører. Innvendig i 1.etasje har boligen malte og profilerte dører som med

unntak av en dør opplyses å være utskiftet i 2021. Dørene fremstår med normal

slitasje og funksjon.

Det vises for øvrig til taksrapporten for utfyllende info.

Oppgraderinger opplyst fra eier:

1995 Modernisering Innredet kjeller og satte opp innvendig trapp. Begge bad fra 1995/96.

1997 Modernisering Montert vedovner i ca 1997.

2006 Modernisering Montert benkeplate samt nye skapdører og skuffer i kjøkkeninnredning.

2010 Modernisering Ny utvendig trapp ved hovedinngang. Nye innvendige gulvoverflater fra 2010 og utover.

2015 Modernisering Skiftet noen vinduer i 1. etasje. Utvendige fasader sist malt i 2015.

2019 Modernisering Utskifting av takrenner og nedløp. Skiftet innredning på bad i 1. etasje.

2020 Modernisering Montert varmepumpe.

2021 Modernisering Montert nye innvendige dører.

2023 Modernisering Ny garasjeport. Nytt gulv i toalettrom. Montert noen nye vinduer i 1. etasje.

2024 Modernisering Nytt rekkverk og trapp ved terrasse sør. Slipt og lakket gulv i stue i 1. etasje.

2025 Modernisering Ny vannmåler og stoppekran. Ny wc i 1. etasje.

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:

Taktekking

Veggkonstruksjon

Vinduer kjeller

Balkonger/verandaer

Terrasse sør

Overflater

Pipe/ildsted

Rom under terreng

Innvendige trapper og dører

Vannledninger og avløpsrør

Fuktsikring og drenering

Ventilasjon

Sluk/membran/tettesjikt vaskerom kjeller og bad 1 etasje

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Terrassetrapp
Forstøtningsmur
Overflater vaskerom

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.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Solforhold

Meget gode solforhold fra morgen til sen kveld.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 18 888

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt av Rennebu kommune. Oppgitt beløp er abonnementsgebyr på vann og avløp. I tillegg er det vannmålerleie kr 1000,- og målt forbruk vann kr 42,84 kr/m³ og målt forbruk avløp 55,35 kr/m³.

I tillegg betales det kr 5658,- i renovasjon til Remidt. Beløp kan avvike. Fire terminer.

Formuesverdi primær

Kr 532 909

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 131 636

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 13 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5022/63/13:

21.05.1949 - Dokumentnr: 573 - Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT
VEDR. KLOAKKLEDNING GJENNOM RIKSVEIEN

31.12.1951 - Dokumentnr: 1950 - Rettighet
Rettighetshaver: Norsk Brændselolje AS
Løpenr: 4898430
LEIEAVTALE
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM VARIGHET

08.12.1954 - Dokumentnr: 2394 - Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA GNR: 63 BNR: 82

12.03.1918 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5022 Gnr:63 Bnr:6

27.10.1975 - Dokumentnr: 6054 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:63 Bnr:181

16.04.1982 - Dokumentnr: 990022 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sammenføyd med denne eiendom:
GNR. 63 BNR. 82 OG 180

08.03.1984 - Dokumentnr: 1638 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1635 Gnr:63 Bnr:213
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

08.03.1984 - Dokumentnr: 1639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5022 Gnr:63 Bnr:234

23.05.1984 - Dokumentnr: 990020 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sammenføyd med denne eiendom:
GNR 63 BNR 233

01.01.2018 - Dokumentnr: 42487 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1635 Gnr:63 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.09.85.

På byggemeldte tegninger er kjelleren uinnredet men er i dag innredet med blant annet soverom, kjellerstue og bad/vaskerom. I 1. etasje er 2 boder sammenslått til ett trapperom. Det må påregnes innsending av søknad om bruksendring.

Eier har innsendt søknad for bruksendring som er til behandling i Rennebu kommune. Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom i kjeller. Eier informerer at større vindu vil bli satt inn før overtakelse.

Det bemerkes at dukkestua står på annen eiendom tilhørende Rennebu Kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei. Det må påregnes kostnader til vedlikehold/brøyting av vei. De siste årene har det vært en kostnad på mellom 3000-5000kr.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig. Reguleringsplan for Berkåk sentrum.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

10.06.2025

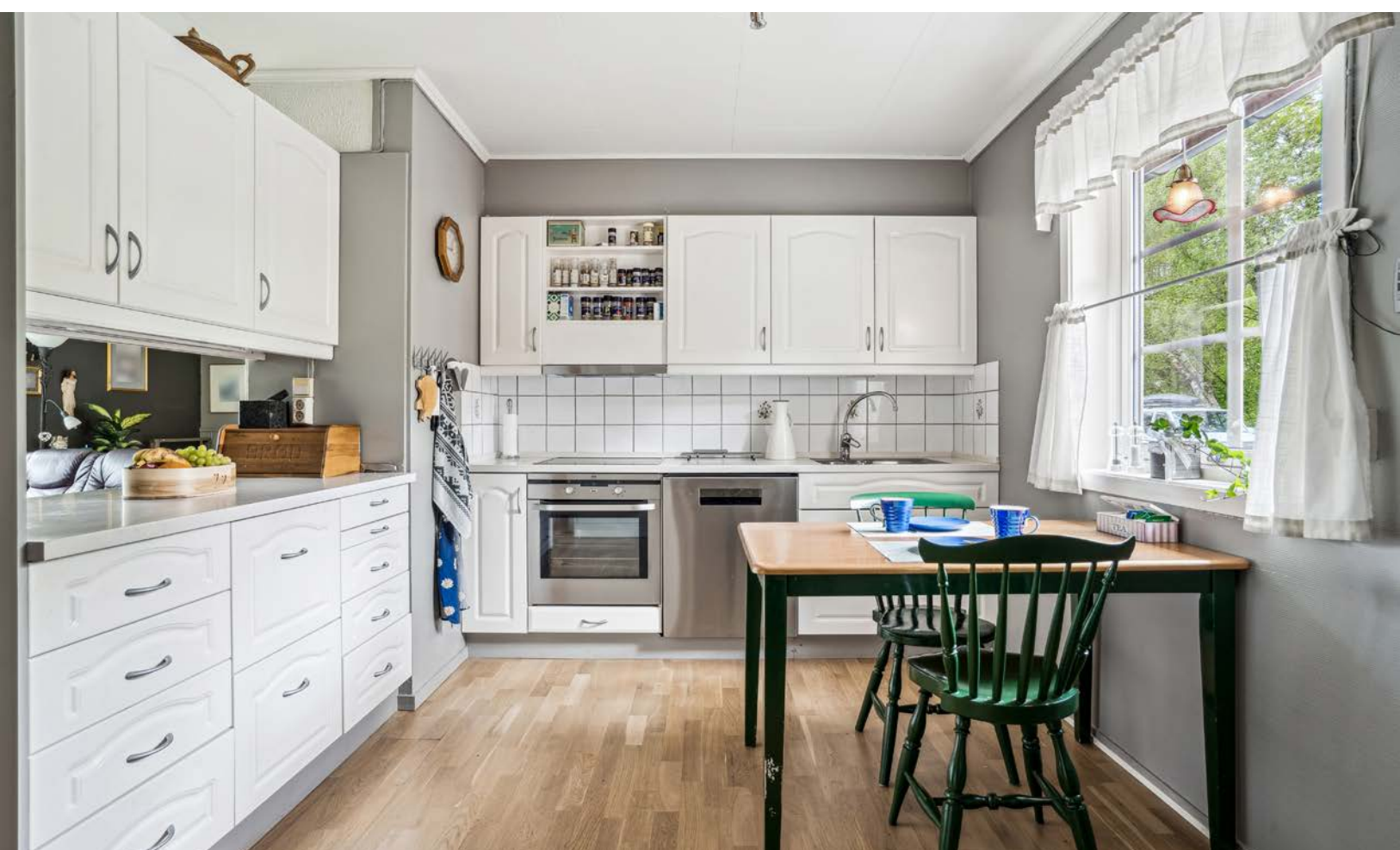




















Joveien 11 1. Etasje



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

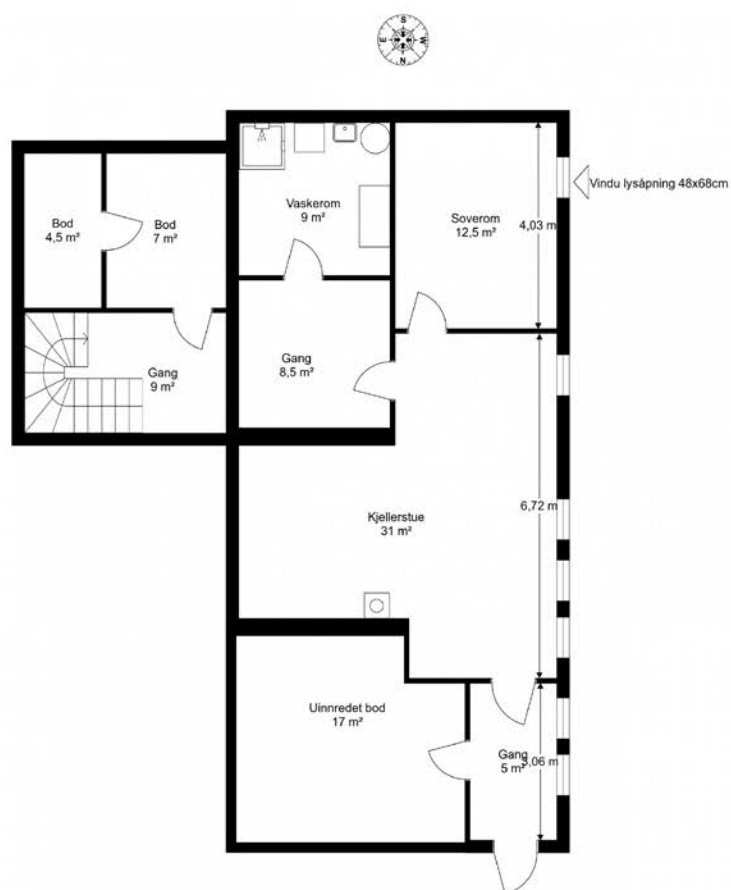
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Joveien 11 Kjelleretasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Joveien 11, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 63, bnr. 13

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 11741-1559

Referansenummer: ZA4821

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



**MIDT NORSK
TAKST AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1986 hvor kjeller er innredet i 1995. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår uten vesentlige skader ut over normal slitasje. Enkelte bygningsdeler er av eldre dato og noen oppgraderinger må påregnes. Det kan nevnes at innredning av kjeller ikke er byggemeldt og nærmere undersøkelser må påregnes. For nærmere opplysninger om boligens tilstand henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner og nedløp er utskiftet i 2019, ellers er beslag fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og huntonitplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser.

Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 og 2022/23 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.

Hovedinngangsdør, boddør og ytterdør i kjeller er fra byggeår.

Terrassedør i stue er med 2-lags glass og er datert 2006.

Terrassedøren i soverom i 1. etasje er med 2-lags glass datert 2009.

Garasjeporten er i sandwichutførelse og er ny i 2023. Garasjeporten og terrassedøren fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er etablert terrasseplatt i tre mot sør samt terrasse mot nord.

Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over trestolper ned i terreng. Det opplyses at rekkverk ved terrasseplatten er nytt i 2024 og terrassegulvet i 2000.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp.

Det er etablert tretrapp fra 2010 ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand og det opplyses at trappen vil bli overflatebehandlet før salg.

Det er etablert en tretrapp fra 2024 opp til terrasse sør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det opplyses at overflater i kjeller er fra 1995. I 1. etasje er vegger og takoverflater fra 1986, men enkelte gulv er utskiftet i ca 2010.

Gulv i stue ble slipt og lakkert i 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjellerstue og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet i kjeller har laminat og belegg. Veggene har panel og malt tapet. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innwendig i kjeller har boligen fyllingsdører.

Innwendig i 1. etasje har boligen malte og profilerte dører som med unntak av en dør opplyses å være utskiftet i 2021. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene og taket er kledd med panel.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14% og er under grensen for utvikling av sopp/råte.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjsone og malt panel på øvrige veggoverflater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 20mm.

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 1995 med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant fra ca 2019, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Fronter på skap og skuffer samt benkeplate opplyses å være utskiftet i 2006, men at skrog er fra 1986. Det opplyses at stekeovn og platetopp er fra ca 2010 og oppvaskmaskin fra ca 2021. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminatgulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dør. Det opplyses at gulvet er fra 2023, malt vegger i 2024 og montert ny wc i 2025. Rommet fremstår i god stand og uten tegn til fukt eller lekkasjer. Det bemerkes alder på rør. (Se eget punkt)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1986 i 1. etasje og fra 1995 i kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i bad/vaskerom og opplyses å være skiftet i 2025. Det er avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeår. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjøkkenbenk. Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer og klaffventiler i yttervegger. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen opplyses å ha normal funksjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad/vaskerom. Det opplyses at berederen er ca 10 år gammel. Det er etablert sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i trapperom i 1. etasje og skap med automatsikringer i kjellerbod. Det elektriske anlegget i kjeller opplyses å være etablert i forbindelse med innredning av kjeller i 1995. Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1986. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og er utvendig pusset og malt. Grunnmuren fremstår i god stand. Forstøtningsmuren ved utvendig kjellerinngang er av lettklinkerblokker. Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Det er etablert sluk/kum i øvre del av gårdsplassen for eventuelt overflatevann. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	253 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er kjelleren uinnredet men er i dag innredet med blant annet soverom, kjellerstue og bad/vaskerom. I 1. etasje er 2 boder sammenslått til ett trapperom. Det må påregnes innsending av søknad om bruksendring. Det bemerkes at dukkestua står på annen eiendom tilhørende Rennebu Kommune.

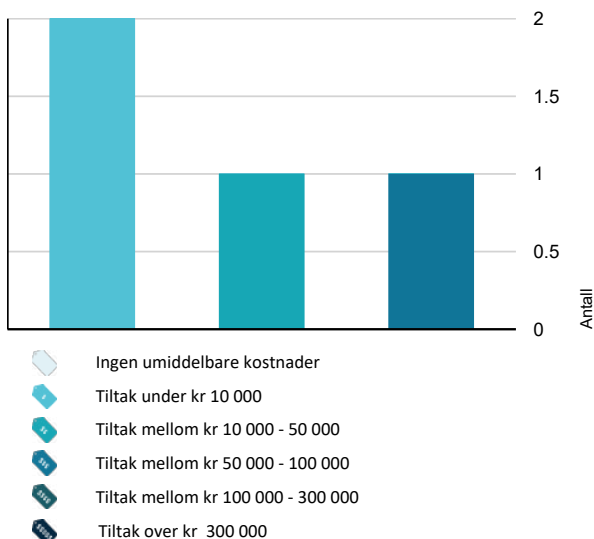
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig terrassetrapp sør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse sør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

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

-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1986

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Innredet kjeller og satte opp innvendig trapp. Begge bad fra 1995/96.
1997	Modernisering	Montert vedovner i ca 1997.
2006	Modernisering	Montert benkeplate samt nye skapdører og skuffer i kjøkkeninnredning.
2010	Modernisering	Ny utvendig trapp ved hovedinngang. Nye innvendige gulvoverflater fra 2010 og utover.
2015	Modernisering	Skiftet noen vinduer i 1. etasje. Utvendige fasader sist malt i 2015.
2019	Modernisering	Utskifting av takrenner og nedløp. Skiftet innredning på bad i 1. etasje.
2020	Modernisering	Montert varmepumpe.
2021	Modernisering	Montert nye innvendige dører.
2023	Modernisering	Ny garasjeport. Nytt gulv i toalettrom. Montert noen nye vinduer i 1. etasje.
2024	Modernisering	Nytt rekkverk og trapp ved terrasse sør. Slipt og lakket gulv i stue i 1. etasje.
2025	Modernisering	Ny vannmåler og stoppekran. Ny wc i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater og 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking. Det registreres stedvis noen bulker i taktekkingen, men ingen tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner og nedløp er utskiftet i 2019, ellers er beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Luftelyre og pipebeslag har overflateslitasje. Det registreres frostspreng i ett taknedløp samt manglende pipetopp. Det er ikke montert snøfangere, noe som var et krav ved byggeåret. TG 3 er satt på grunn av manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapittel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. - I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig panel fremstår generelt i god stand. TG 2 er satt på grunn av noe sprekk/slitasje i panelet, spesielt i solvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av panel med slitasje.

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og huntonitplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 og 2022/23 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand.



! TG 2 Vinduer - Kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår generelt i god stand, men enkelte vinduer har utvendig malingsslitasje. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utvendig overflatebehandling av enkelte kjellervinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør, boddør og ytterdør i kjeller er fra byggeår. Terrassedør i stue er med 2-lags glass og er datert 2006.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Ytterdørene fra byggeår har overflateslitasje samt at boddøren tar i terskel. Terrassedøren fra 2006 har slitasje etter hund samt svelling i utvendig fylling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og justering må påregnes.



Svelling i terrassedør.

TG 1 Terrassedør og garasjeport

Terrassedøren i soverom i 1. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Garasjeporten er i sandwichutførelse og er ny i 2023. Garasjeporten og terrassedøren fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasseplatt i tre mot sør samt terrasse mot nord. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over trestolper ned i terrenget. Det opplyses at rekkverk ved terrasseplatten er nytt i 2024 og terrassegulvet i 2000.

Vurdering av avvik:

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

Terrasseplatten har noe sprekk/slitasje. Ukjent tilstand på bjelker mot terrenget. Terrasse mot nord har slitasje i terrassegulv samt rekkverkshøyde under dagens krav som er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

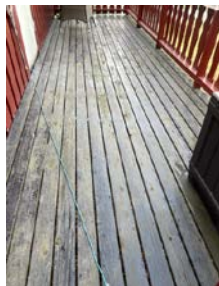
Normalt vedlikehold, men det kan vurderes utskifting av terrassegulv på terrasse mot nord. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.



Terrasseplatt sør



Terrasse nord



Terrasse nord



Terrasse nord

TG 2 Terrasse sør

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terrenget via trapp.

Vurdering av avvik:

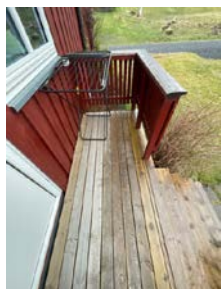
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av at rekkverkshøyde er under dagens krav som er 100 cm.

Tilstandsrapport

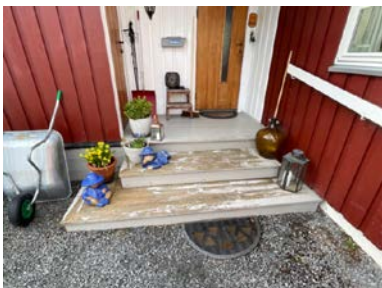
Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp fra 2010 ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand og det opplyses at trappen vil bli overflatebehandlet før salg.



TG 3 Utvendig terrassetrapp sør

Det er etablert en tretrapp fra 2024 opp til terrasse sør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

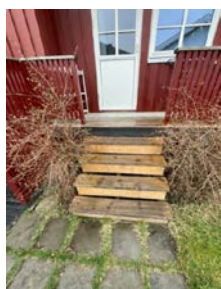
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at overflater i kjeller er fra 1995. I 1. etasje er vegger og takoverflater fra 1986, men enkelte gulv er utskiftet i ca 2010. Gulv i stue ble slipt og lakkert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje, men noen uferdige overflater i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen oppgraderinger av overflater samt utbedring av uferdige overflater i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon



Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjellerstue og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er påvist sotskjolder.

Det er ikke montert ildfast plate på gulv under sotluke. Det bemerkes tegn til sotavrenning fra sotluke noe som kan skyldes manglende pipehatt. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke samt pipehatt for å unngå at fukt trenger ned i pipe.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller har laminat og belegg. Veggene har panel og malt tapet. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i kjellerstue ble det målt 17% fukt og er i grenseland for utvikling av sopp/råte. Det bemerkes at det er benyttet fuktsperre i vegg under terreng. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode ved innredningsåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på en negativ utvikling av fukt i kjeller.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig i kjeller har boligen fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

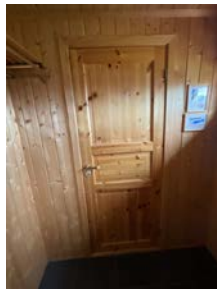
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør inn til uinnredet bod tar i karm og har behov for justering. Ene boddøren er malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør som tar i karm samt overflatebehandling av boddør.



Innvendige dører - 1.etasje

Innvendig i 1.etasje har boligen malte og profilerte dører som med unntak av en dør opplyses å være utskiftet i 2021. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene og taket er kledd med panel.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det bemerkes stedvis slitasje og småskader/mangelfull tilpassing av veggpanelet. Badet har en våtzone hvor vegger er dekket av tømmer/panel, dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtzone.

TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Belegg har passert over forventet brukstid. Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder anbefales utskifting av gulvbelegget.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert plastsluk fra byggeår under dusjkabinett og ved skyllekum. Vinylbelegg fra 1996. Over halvparten av forventet brukstid er passert på sluker og vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales en oppgradering av sluker og tettesjikt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14% og er under grensen for utvikling av sopp/råte. Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Tilstandsrapport

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malt panel på øvrige veggoverflater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i dusjsone har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av trepanel på vegg over servantskap slik at fuktskader unngås.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

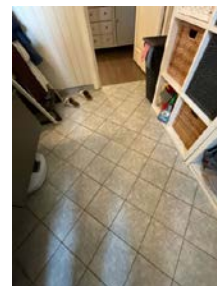
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet ved byggeår som var minimum 25mm høydeforskjell. Dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra wc eller servant er det en fare for at lekkasjevann vil avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fjerning av dusjhjørne og etablering av dusjkabinett.



Sluket er avgrenset av gulvskinne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 1995 med ukjent utførelse.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som tidligere nevnt anbefales etablering av tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant fra ca 2019, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Fronter på skap og skuffer samt benkeplate opplyses å være utskiftet i 2006, men at skrog er fra 1986. Det opplyses at stekeovn og platetopp er fra ca 2010 og oppvaskmaskin fra ca 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i bunnplate i benkeskap samt noe treghet i enkelte skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminatgulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dør. Det opplyses at gulvet er fra 2023, malt vegger i 2024 og montert ny wc i 2025. Rommet fremstår i god stand og uten tegn til fukt eller lekkasjer. Det bemerkes alder på rør. (Se eget punkt)



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1986 i 1. etasje og fra 1995 i kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i bad/vaskerom og opplyses å være skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

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

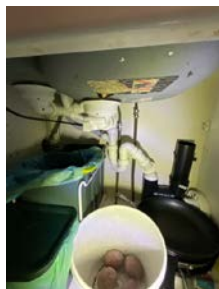
Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at vannledninger har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig med utskifting av vannrør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeår. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at ventil var demontert fra lufterør i kjøkkenbenk på befaringsdagen. Eier opplyser at dette er gjort på grunn av at det oppleves sen avrenning fra oppvaskkum når ventil er på. Det ble registrert fukt i takpanel i kjeller ved avløpsrør fra kjøkken. Ukjent om dette skyldes en lekkasje eller kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forhold til fukt ved avløpsrør fra kjøkken, samt i forbindelse med sen avrenning fra oppvaskkum når lufterør er montert. I forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom må det påregnes utskiftinger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer og klaffventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen opplyses å ha normal funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad/vaskerom. Det opplyses at berederen er ca 10 år gammel.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er etablert sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i trapperom i 1. etasje og skap med automatsikringer i kjellerbod. Det elektriske anlegget i kjeller opplyses å være etablert i forbindelse med innredning av kjeller i 1995.

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.

1986 Det er ikke foretatt fullstendig utskifting av anlegget etter byggeår.

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

Ja Kraftlaget Riise Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det registreres kalkutslag i nedre kant av fritt eksponert lecamur i uinnredet bod, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk. Det registreres at grunnmursplasten stedvis har løsnet i øvre kant, med påfølgende fare for fuktinntrekk mellom grunnmur og grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales at grunnmursplasten klemmes med klemlist hvor den har løsnet fra grunnmur.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og er utvendig pusset og malt. Grunnmuren fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren ved utvendig kjellerinngang er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren har en skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muren må rettes opp. Estimert pris forutsetter at muren kan rettes opp uten at det er nødvendig med ny mur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Det er etablert sluk/kum i øvre del av gårdsplassen for eventuelt overflatevann. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

253 m²/230 m²

Enebolig: 3 Gang, Uinnredet kjellerrom, Kjellerstue, 4 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, 3 Bod, Vindfang, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Kott, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 350 000

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et etablert boligområde like sør for Berkåk sentrum. Eiendommen grenser mot E6 og det registreres en del trafikkstøy ved utendørs opphold. E6 blir omlagt i 2027 og det vil da bli betydelig mindre trafikk i området. Boligen fremstår i normalt god stand. Verdien forutsetter at innredning av kjelleren inklusive rømningsvei godkjennes. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Porsveien 12 ,7391 RENNEBU 118 m² 1983 4 sov	29-09-2024	1 590 000	2 100 000		2 100 000	17 797
2 Veita 15 ,7391 RENNEBU 157 m² 1959 4 sov	22-01-2023	2 250 000	2 400 000		2 400 000	15 287
3 Veita 5 ,7391 RENNEBU 117 m² 1966 4 sov	23-02-2022	1 750 000	1 725 000		1 725 000	14 744
4 Kosbergveien 4 ,7391 RENNEBU 166 m² 1969 3 sov	26-11-2024	2 200 000	2 350 000		2 350 000	14 157
5 Moaveien 11 ,7391 RENNEBU 165 m² 1964 4 sov	24-09-2024	2 200 000	2 250 000		2 250 000	13 636
6 Dalgjøtt 5 ,7391 RENNEBU 170 m² 1964 3 sov	08-09-2024	2 190 000	2 225 000		2 225 000	13 088
7 Skogliveien 16 ,7391 RENNEBU 115 m² 1970 0 sov	11-06-2024	1 490 000	1 400 000		1 400 000	12 174
8 Lyngveien 6 ,7391 RENNEBU 184 m² 1970 3 sov	27-05-2024	1 750 000	1 850 000		1 850 000	10 054
9 Dalgjøtt 10A ,7391 RENNEBU 186 m² 1974 5 sov	27-06-2024	1 950 000	1 800 000		1 800 000	9 677
10 Trondheimsveien 3491 ,7391 RENNEBU 181 m² 1948 3 sov	06-04-2025	1 800 000	1 600 000		1 600 000	8 840

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 690 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	111			111	
1.Etasje	119	23		142	38
SUM	230	23			38
SUM BRA	253				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Uinnredet kjellerrom, Kjellerstue, Soverom, Gang 2, Bad/vaskerom, Trapperom, Bod, Bod 2		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Soverom, Bad, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Kott	Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På byggemeldte tegninger er kjelleren uinnredet men er i dag innredet med blant annet soverom, kjellerstue og bad/vaskerom. I 1. etasje er 2 boder sammenslått til ett trapperom. Det må påregnes innsending av søknad om bruksendring. Det bemerkes at dukkestua står på annen eiendom tilhørende Rennebu Kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom i kjeller.

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	195	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Randi Flå og Bjørn Sølberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	63	13		0	857.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Joveien 11

Hjemmelshaver

Sølberg Bjørn, Flå Randi

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det er privat vei inn til boligene og brøyting og vedlikehold koster av eierne selv. Det opplyses at kostnaden har ligget på 3-5000 kroner i året pr. eier. (4 eiere)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	09.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	14.04.2025		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZA4821>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Sølberg	Randi Flå
Gateadresse	
Joveien 11	
Poststed	Postnr
RENNEBU	7391
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3427141

Document reference: 1702250127

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe sopputslag på Leca mot nord-øst i kjeller.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

I 1995: nytt el-skap i kjeller, nye ledninger for lys/varme, inkl. varmekabler i ny stue, og annet el opplegg i kjeller

Arbeid utført av

Kraftlaget Rise 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

Beskrivelse

Ja, av stedlig el.tilsyn for 5.10 år siden. Dokumenter foreligger ikke.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250127

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om bruksendring er sendt for godkjenning til Rennebu kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se ovenfor.

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

Beskrivelse

Målerapport datert 23.07.03 foreligger ikke digitalt.

21.1 Radonmåling

År

2003

Verdi

130

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om bruksendring er til behandling i Rennebu kommune. Forventet snarlig behandling.

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

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: 1702250127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Sølberg	ce8a491114562878b2996f 4cd731acef98d213aa	23.05.2025 09:05:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Flå	2816d81492b1fe26f0081e 558b4d5b56926db044	23.05.2025 09:08:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250127

- 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>



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 23.05.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Sølberg Bjørn	Joveien 11	5022.63.13.0.0	Rennebu kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	22.06.2021

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	2144227330	Utført	16.09.2024

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

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

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

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

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

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

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

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

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Postadresse
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse
Se hjemmesiden:
www.tbrt.no

Epost feier@tbrt.no
Orgnr. 992 047 364
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag

  @brannogredningstjenesten

Rett kopi bekrefte



Følgende kontrakt er i dag avsluttet mellom
Aviskrift av Berkåk Samvirkelag, Berkåk
Vedlegg til og Norsk Brændselolje A/S.

Orkdal sorenskriverembete

I.
N.B. utlåner gratis, så lenge denne kontrakt står ved makt, tank, tappeapparat samt eventuelt annet materiell i forbindelse med bensinanlegg på Berkåk Samv. l. eiendom Utsikten gr.nr. 63 br.nr. 51-13 i Rennebu herred samt overtar monteringen av anlegget så snart myndighetene tilatelse til det påtenkte anlegg foreligger på den av partene omforente plass, som bare kan benyttes til nærværende bensinanlegg og hva dermed står i forbindelse i kontraktstiden.

2.
Tank med tappeapparat etc. og alle de ting forøvrig som N.B. nå eller senere anskaffer til anlegget - samt byggearbeider, installasjoner og annet arbeid som nå eller senere utføres av N.B. i anledning av anlegget - og alle rettigheter eller goder som erhverves av N.B. i forbindelse med anlegget, forblir til enhver tid N.B.s eiendom.

Berkåk Samvirkelag overtar for egen regning og eget ansvar driften av stasjonen, og i forbindelse hermed alle driftsomkostninger samt reparasjoner og vedlikehold av anlegget. N.B. er ikke ansvarlig for lekasje eller annen skade som måtte oppstå i kontraktstiden.

8.
Denne kontrakt gjelder til 31. desember 1970. Dersom kontrakten ikke skriftlig er oppsagt av en av partene med 6 måneders varsel ved kontraktstidens utløp den 31/12-1970, løper den videre med 5 år ad gangen på de samme vilkår som før. Oppsigelsesfristen er også i denne tid 6 måneder før utløpet av hver 5-årsperiode. Ved eventuell oppsigelse eller misligholdelse av kontrakten skal N.B. overfor nærværende og senere eiere av gr.nr. 63 br.nr. 51-13 ha rett til i sitt valg helt eller delvis å fjerne anlegget, og/eller ha rett til hel eller delvis innløsning av anleggets og dets forskjellige delers samlede selvkostende for N.B. på innløsningsdagen. Når det tales om innløsning inkluderes heri også enhver omkostning og annen økonomisk ytelse av hvilken som helst art som N.B. har hatt i anledning av anlegget. Såfremt anlegget blir fjernet, skal N.B. ha godtgjort samtlige utgifter til demontering og transport så det N.B. tilhørende materiell til Oslo.

9.
Så lenge denne kontrakt står ved makt, skal det fra gr.nr. 63 br.nr. 51-13 i Rennebu Bare utleveres N.B.s motorbrensel og smøreoljer.

14.
Bestemmelsen i punkt 8 om innløsning av anlegget, samt plikten til bare å utlevere N.B.s produkter fra eiendommen i kontraktstiden i h.h.t. punkt 9 skal om ønskes tinglyses for N.B.s regning som heftelse på gr.nr. 63 br.nr. 51-13

Trondheim, den 13. november 1950. Berkåk, den 21/6-1950.
pr.pr. NORSK BRÆNDELSEOLJE A/S BERKÅK SAMVIRKELAG
Trondhjem M. Gunnes (sign.)
T.B. Holst (sign.)
Disponent

Undertegnede, Rennebu Handelssamlag, som er hjemmelsinnehaver av g.nr. 63, br.nr. 51 og 13 i Rennebu herred, godkjenner herved ovennevnte kontrakt.

Rennebu Handelssamlag . Stammen, des. 1951.
Erik Gunnes (sign.) Erik Kvam (sign.)

Kontraktens tinglysningsverdi settes til kr. 250; Kronertohundreogfemt

*Stipm., kr. 30,- kan. 1/2-1954.**905*

Avskrift av dagbok nr. 2394/1954.
Vedlegg III
Orkdal sørenskriverebete

S k ø y t e.

Underskrevne Anders Sunde, fødd 23/11 1879, gjev med dette Rennebu Handelssamlag heimel på eigedomen Utsikten II, gnr. 63 bnr. 82 av skm. 0,02 i Rennebu.

Kjøpesummen kr. 3.000,00 -tritusenkroner- er greidd.
Kjøparen skal ha gjerdeplikta som fell på den kjøpte eigedomen.

Berkåk den 2. desember 1954.

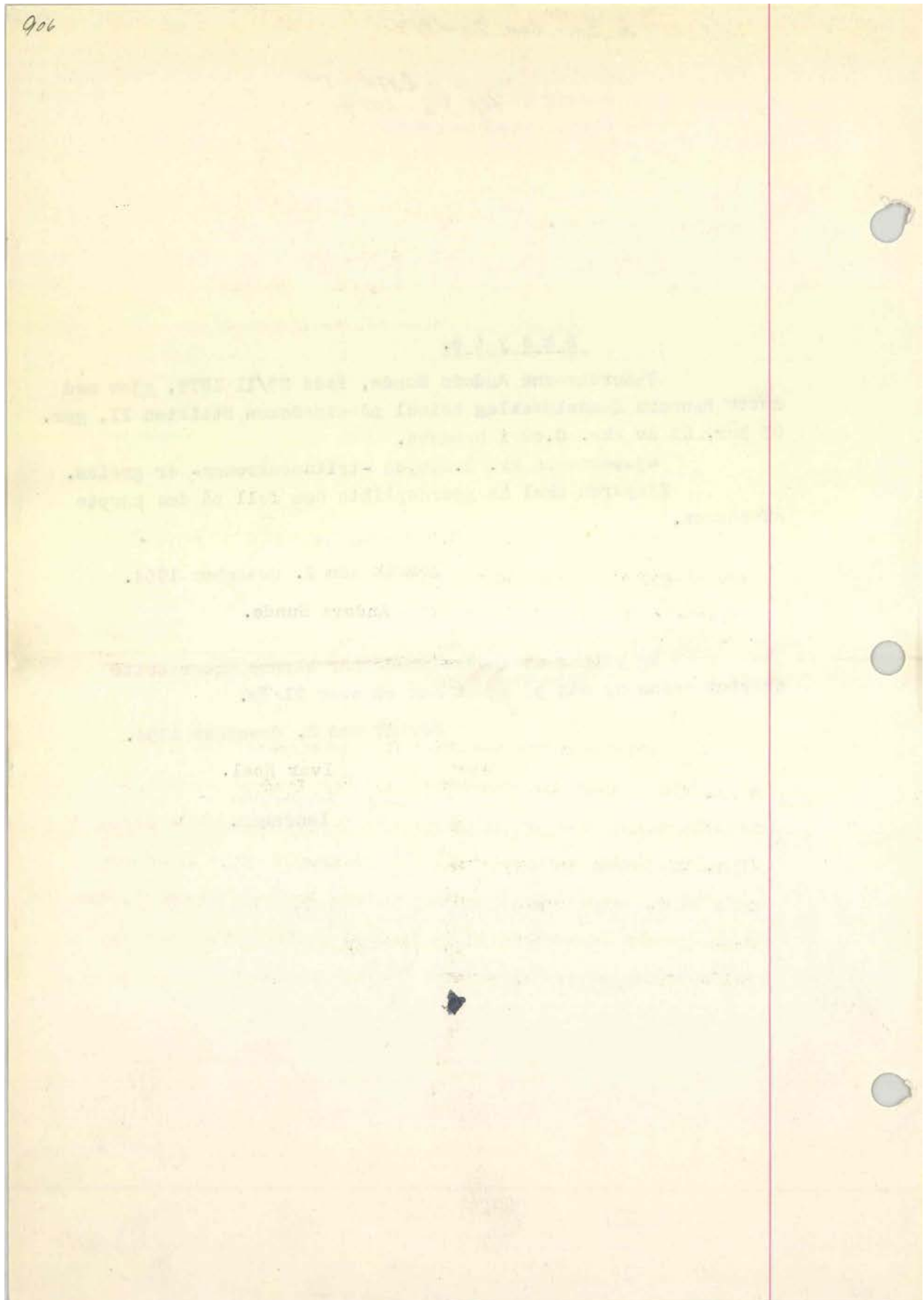
Anders Sunde.

Eg vitnar at Anders Sunde har skreve under dette skøytet medan eg såg på og at han er over 21 år.

Berkåk den 2. desember 1954.

Ivar Hoel.

lenemann.



Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

Aviskrift av *373* nr. *245* 1949
veddel sørenskriverombuds

ERKLÆRING

Undertegnede Rennebu Handelssamlag Eier av eiendommen
Utsikten gnr. 63 bnr. 13 i Rennebu
herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikk-
renne) gjennom riksveg nr. 50 vedtar for meg selv og
seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra Veg-
direktøren til fylkesmennene av 16 mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Stamm den 2/5-1949.

RENNEBU HANDELSAMLAG

Eirik Rønne Eirik Rønne

Til vitnerlighet:

W. Støl
Vegtilsynsmann.

16351982 001

RENNEBU KOMMUNE

REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT
REGULERINGSPLAN BERKÅK SENTRUM, STADFESTET
22.02.82.

§ 1.

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

Fellesbestemmelser.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Boligområder:

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

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

§ 9.

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

§ 10.

Områder for forretninger og kontor, områder for offentlig bebyggelse.

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

§ 11.

Friområder:

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

§ 12.

Lekeplasser:

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

Revidert 05.03.87.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Berkåk		63/13		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	05.09.85	18.09.85	147/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kristi Solstad		Berkåk		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Storås Sag & Høvleri		Storås		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ola Wold				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

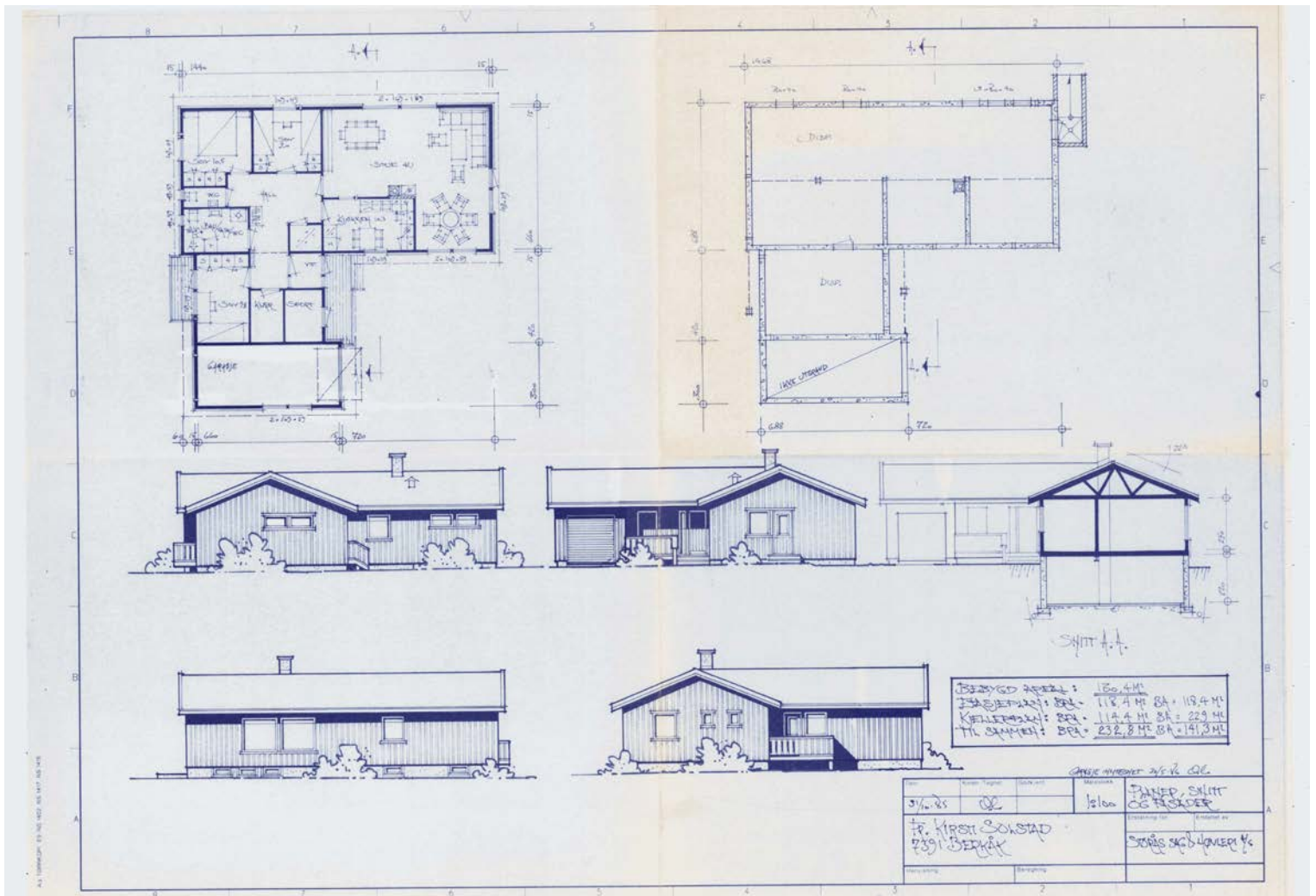
Ev. merknader:

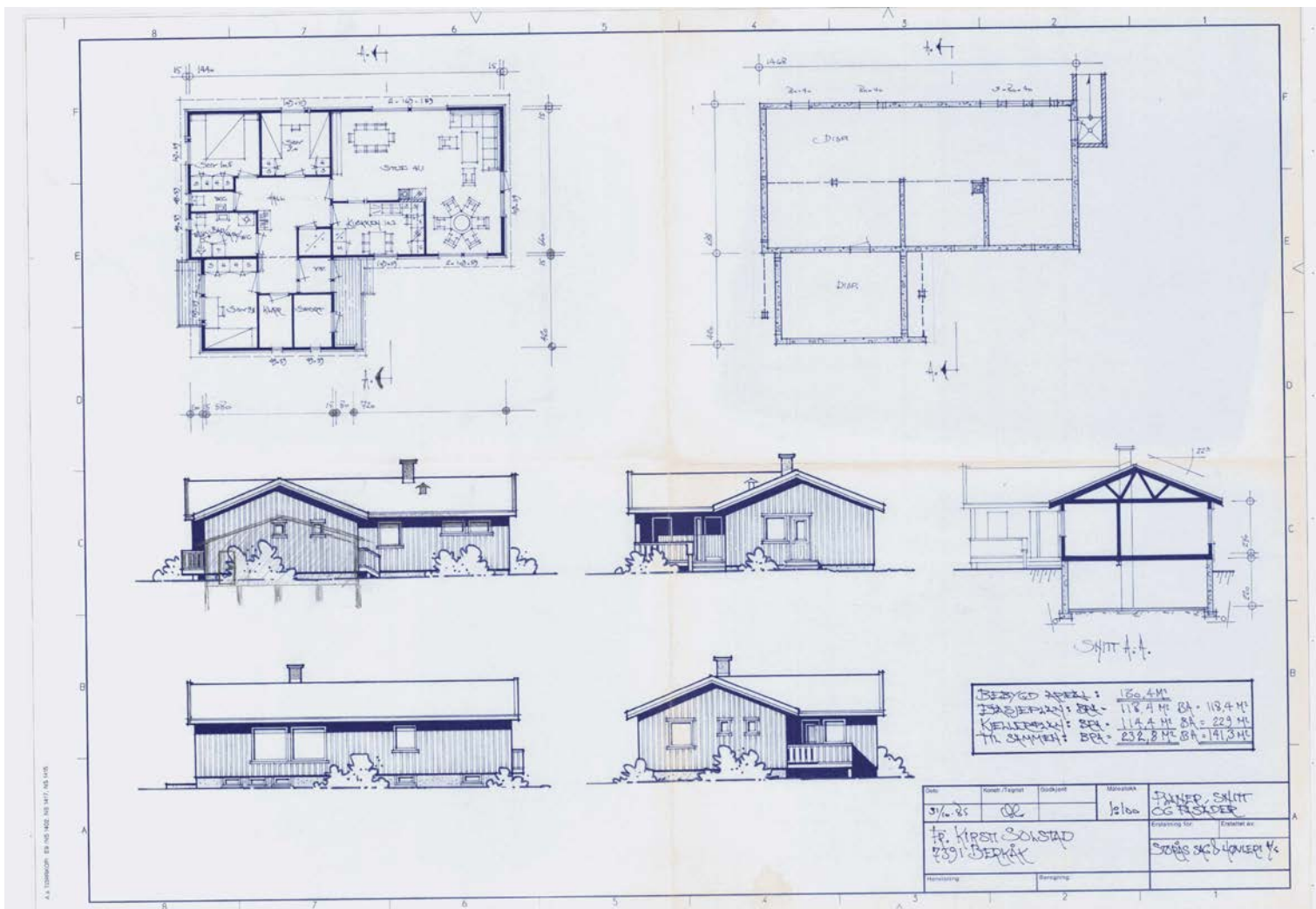
Huset er ført opp i samsvar med de godkjendte tegninger.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79

Sted og dato		Stempel	
Berkåk		15.04.86	
		RENNERT BYGNINGSRÅD BYGNINGSSJEFEN Ragnhild Røkke Underskrift	

Sendes til			
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadmyndighet





Type 2 ENKEL

Garasjen leveres i følgende standardstørrelser:

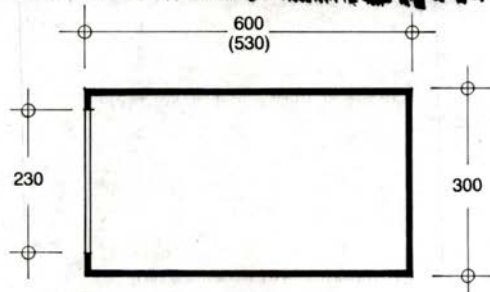
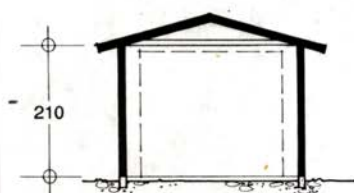
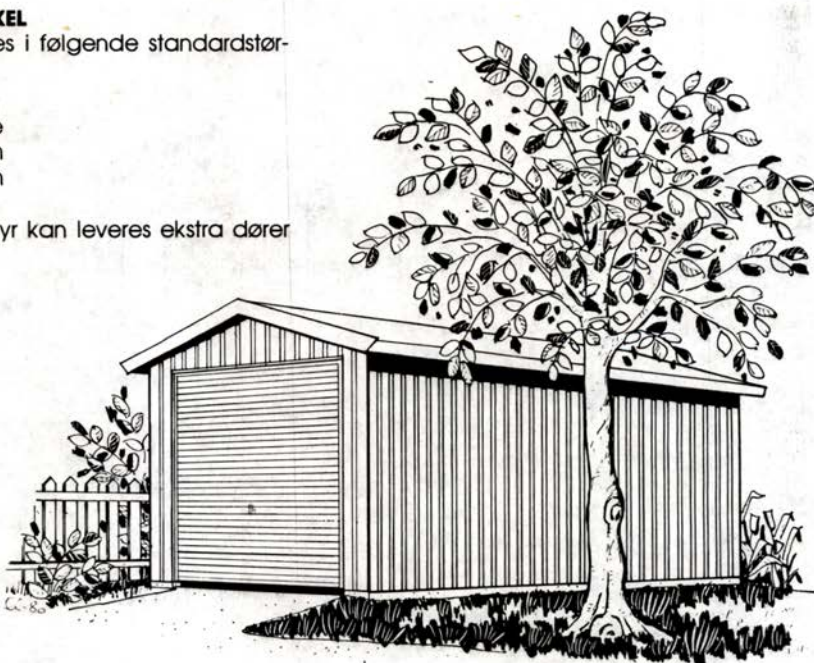
Enkeltgarasje:

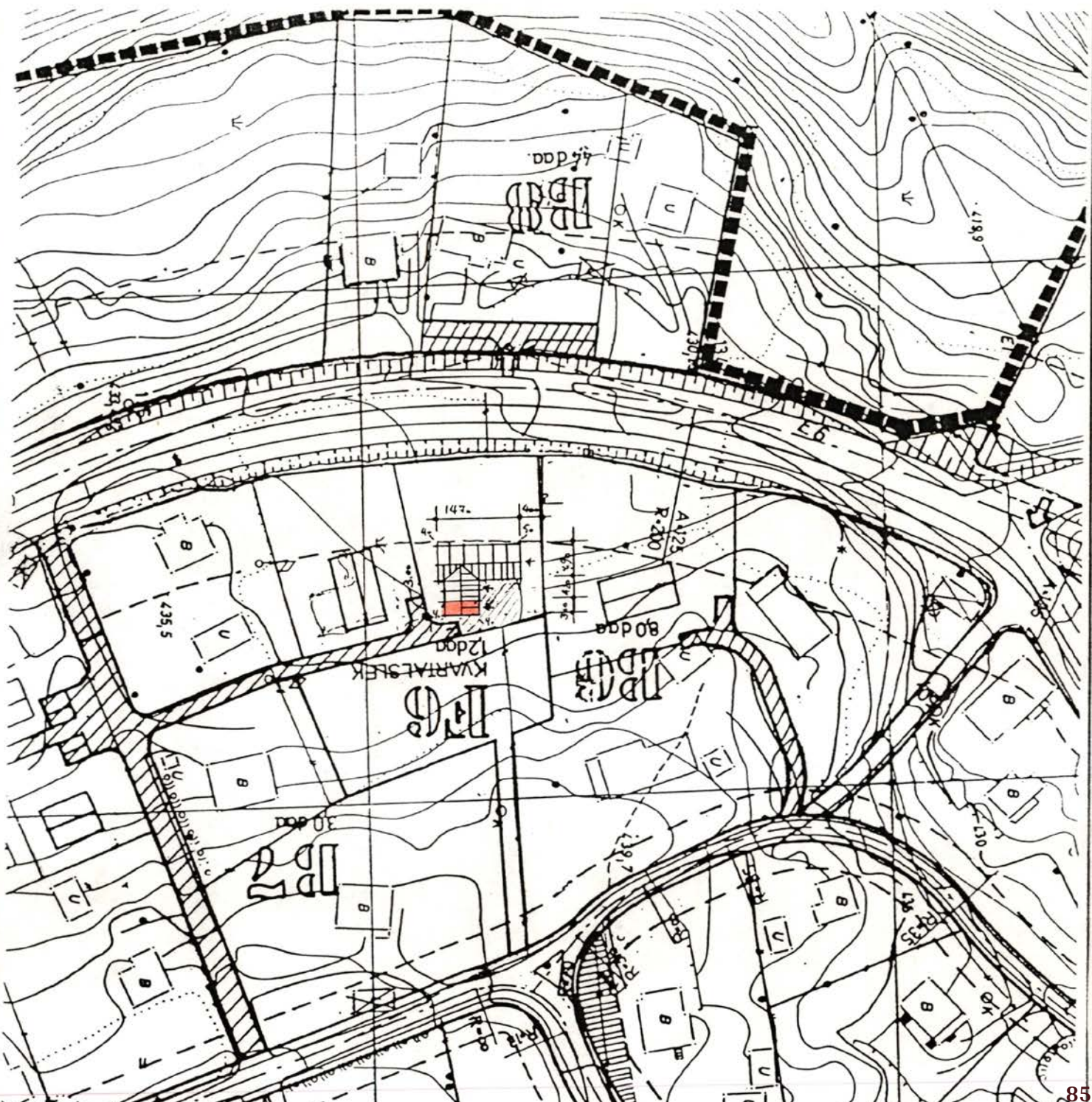
Bredde Lengde

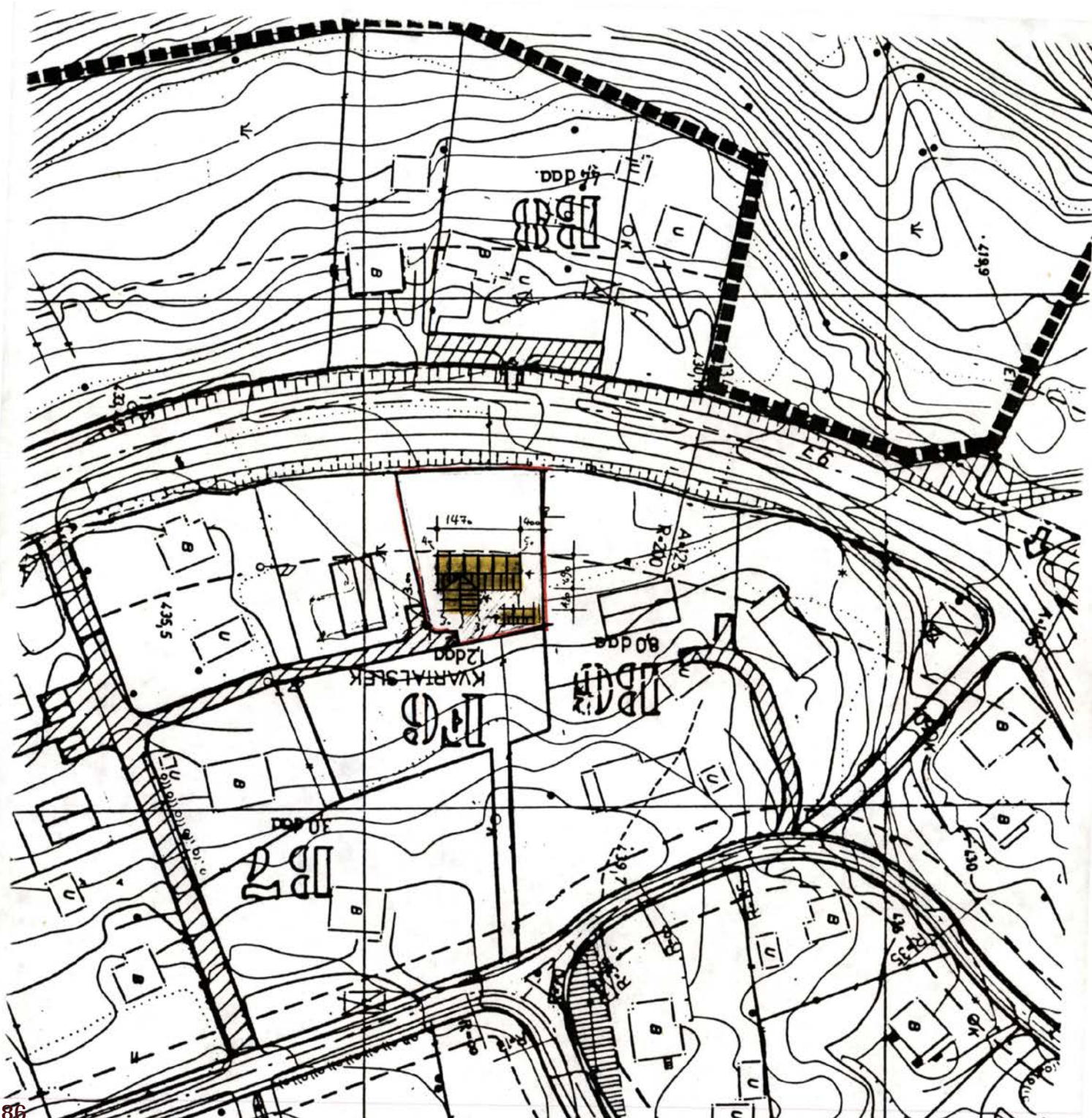
A 3,00 x 5,30 m

B 3,00 x 6,00 m

Som tilleggssutstyr kan leveres ekstra dører og vinduer.



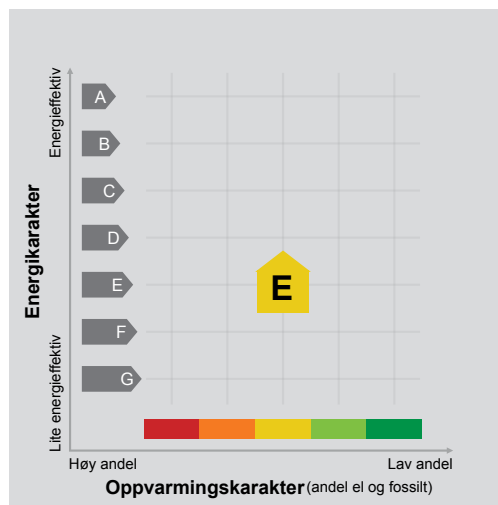




ENERGIATTEST



Adresse	Joveien 11
Postnummer	7391
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10673070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122597
Dato	19.05.2025



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

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

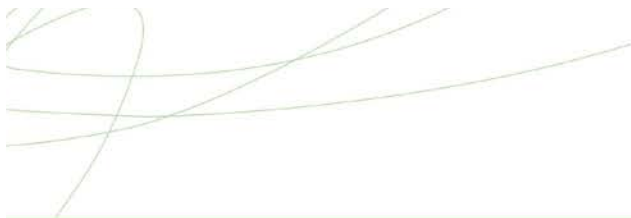
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 230
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Joveien 11 - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Berkåk sentrum langs E6 Linje 135, 480, VY710	5 min 0.4 km
Berkåk stasjon Linje F6, R70	7 min 0.6 km
Trondheim Værnes	1 t 31 min

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ... 211 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	28 min 32 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	34 min 36.5 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Berkåk	5 min
Extra Berkåk	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

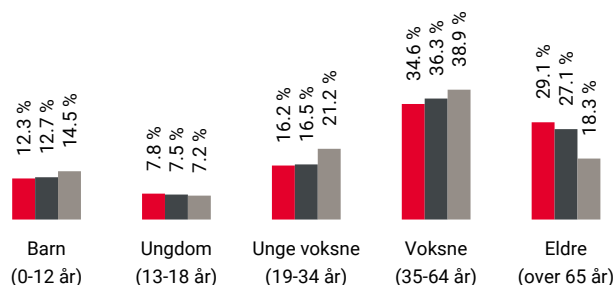
Godt vennskap 74/100



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	9 min 0.8 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Berkåk PostNord	5 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

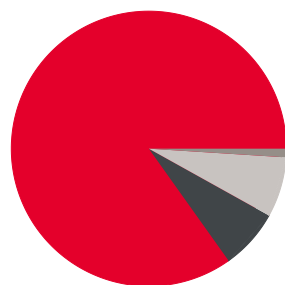
Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

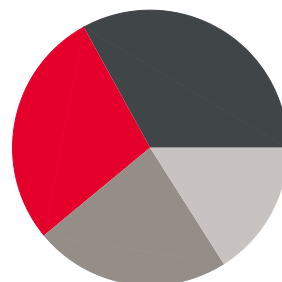
⚽ Berkåk stadion 8 min 🚶
Ballspill, friidrett 0.6 km

Boligmasse



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



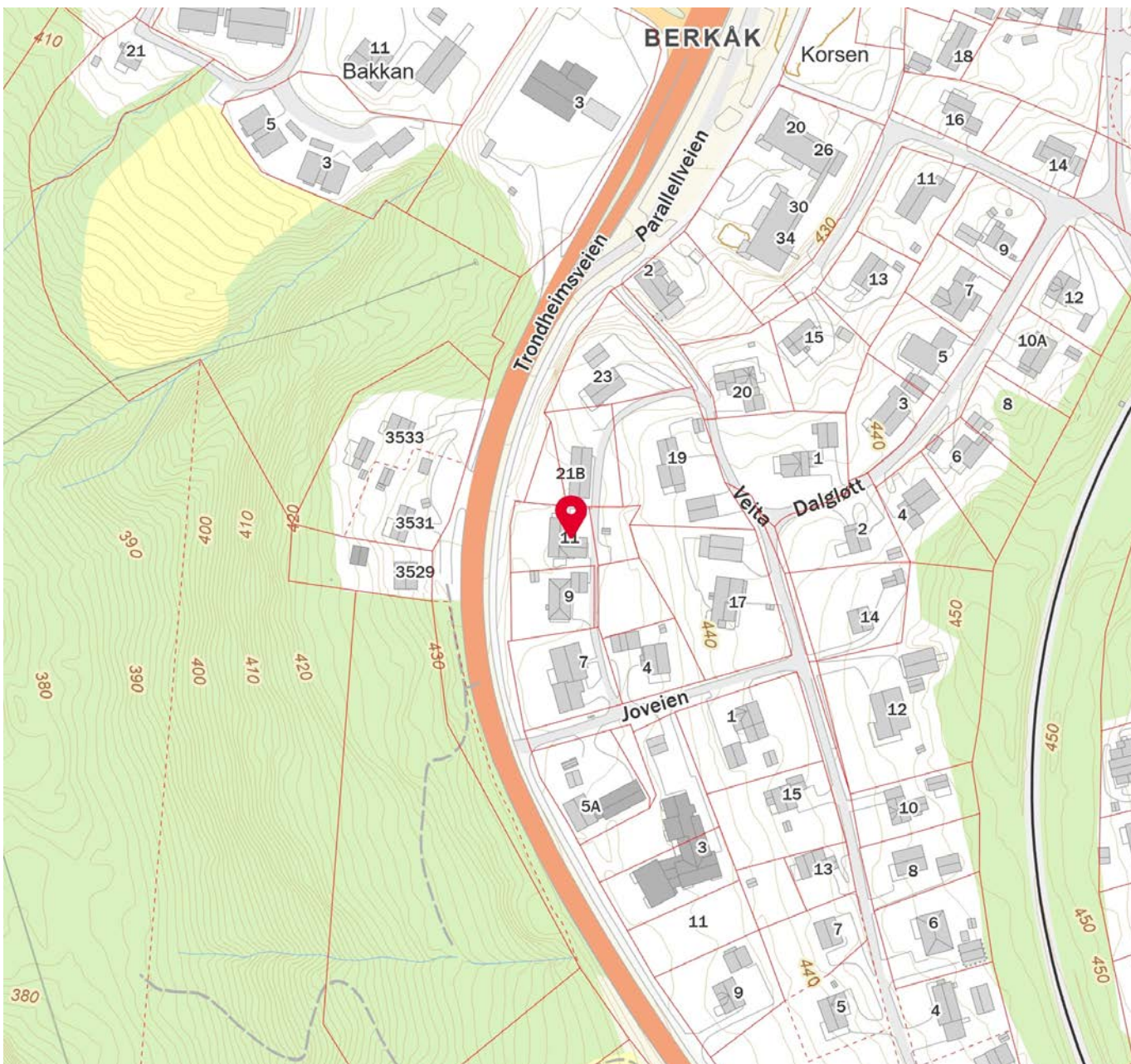
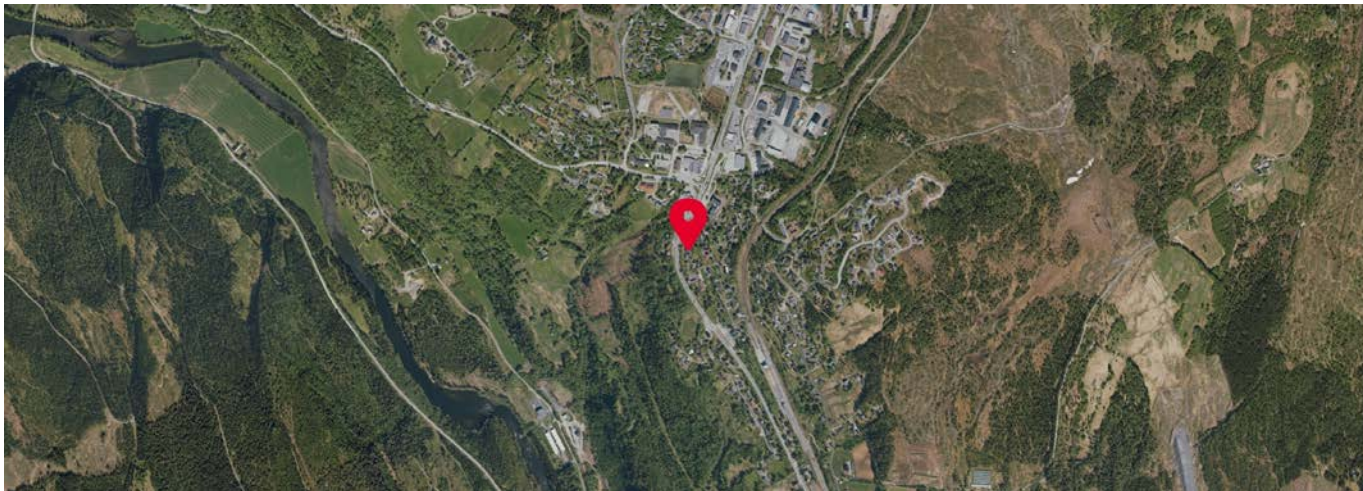
0%

47%

■ Berkåk nord
■ Rennebu kommune
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Joveien 11
7391 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre