

PROAKTIV

Tett på naturen

Innholdsrik eiendom med stor
tomt og uthus



ORKDALSVEIEN 2514



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

RENNEBU / GRINDAL

Innholdsrik enebolig med stor eiet tomt. Nytt bad, vaskerom og kjøkken. Uthus med stall. Nærhet til fantastisk natur.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Orkdalsveien 2514, 7393
RENNEBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 161, bnr. 6, i Rennebu
kommune

Prisantydning: 1.650.000,-

Totalpris: 1.710.240,-

Kommunale avgifter: 12.500,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 4/3

BRA: 0 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje.
Biloppstillingsplass på egen tomt.

I arealoversikten er det oppgitt garasje på
24 m2 som BRA-e i 1. etasje i hovedbygget.

Tomt: 2495.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

Omkostninger: 60.240,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	27	66	71
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
72	97	101	124
Tilstandsrapport	Planskisser	Egenerklæring	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Proaktiv er veldig imøtekommande og har meget god kunnskap om boligsalg. Vi opplevde at våre interesser ble tatt godt vare på.

Elin Grande

En sjelden seriøs og ryddig opplevelse ved kjøp av bolig - hvor det meste av årsaken var en svært dedikert og positivt fremoverbøyd megler (Jonas hos Proaktiv). En totalopplevelse som - ifht kjøpsprosessen - leverte ut over forventningene hele veien! Anbefales lett og ærlig til hvem som helst som står i posisjon til å velge tjenester fra en megler

Ronny Raet

Jeg opplevde Proaktiv som svært engasjerte, profesjonelle og målrettede og fikk god personlig oppfølging ved salg av min bolig i et sviktende marked. Har også funnet drømmeboligen gjennom samme megler og har dermed opplevd Proa både som selger og kjøper. Kan bare anbefales!

Tor Helge Borthen

Megler ga et usedvanlig godt inntrykk på befaring sammenlignet med andre aktører vi hadde kontakt med. Han fulgte opp førsteinntrykket med å vie stor oppmerksomhet til vårt boligsalg som resulterte i pris-rekord i sameiet vårt. Godt og gjennomført salgsprospekt og god oppfølging før, under og etter visning. Anbefales på det sterkeste!

Kim Moe-Kristiansen

Hurtig og profesjonell gjennomføring av salgsprosess. Megler var "på" fra første sekund, og sørget hele tiden for å holde oss informerte og oppdaterte.

Nils Morten Wentzel

Her blir du godt tatt imot og godt tatt vare på under hele prosessen. Megler i en klasse for seg selv. Hele prosessen gikk knirkefritt og kunne ikke være mere fornøyd.

Tore Moldal

Meget godt fornøyd med megler og selskap. Kan anbefales til alle. Du betaler noe ekstra men opplever å få igjen kvalitet.

Ingebrigt Håpnæs

Alltid tilgjengelig og behjelpelig, bare positive opplevelser med megleren. Virkelig seriøs behandling fra første møtet. Proff fotograf og interiørkonsulent gjorde også opplevelsen av salgsprosessen veldig bra. Anbefales !!!!

Eva Anita Thorgård

For meg handler boligsalg mye om trygghet (salgsgaranti og autoriserte eiendomsmeglere med tid til min bolig), god oppfølging, personlig match, respekt/tålmodighet for ulike følelser i prosessen, godt samarbeid og selvfølgelig et bra sluttresultatet . Alt dette fikk jeg hos Jonas Toftemo i Proa. Fikk i tillegg god hjelp i søken/kjøp av ny bolig. Veldig fornøyd og anbefales varmt.

Cathrine E. Vold

Jonas endret vårt syn på Proaktiv! Vi var i utgangspunktet skeptisk ut i fra det vi hadde hørt tidligere, men de snudde oss etter en time samtale på befaring. Vi betalte heller litt mer for å få et perfekt resultat. Jonas har hjulpet oss gjennom mye da det også ble oppdaget feil og mangler i løpet av salgsprosessen. Jeg er ikke i tvil hvem jeg skal velge en annen gang det evt blir snakk om huskjøp eller salg! Meget profesjonell.

Camilla H. Røskaft

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Jonas Toftemo**



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 905 02 004

E-post: jt@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Heimdal

Telefon:

Trondheim Syd Eiendom AS

Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Jonas Toftemo er født og oppvokst på Dovre, nord i Gudbrandsdalen. Han har bodd i Trondheim siden 2005 og bor nå på Melhus. Jonas er en serviceinnstilt, ansvarsfull og løsningsorientert megler med høy arbeidskapasitet og glimt i øyet.

Jonas har erfaring med salg av leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, tomtesalg, nybygg og småbruk. Jonas har et kompromissløst fokus på kvalitet og kundeoppfølging. For ham handler det om å ha det beste materiellet, de beste metodene og den rette motivasjonen. Det er dette som skaper de beste resultatene for kundene

Orkdalsveien 2514 er et koselig småbruk med naturen tett på og utsikt over vakkert landskap som er omkranset av skogkledde åser. Fra eiendommen har man Trollheimen i sør og vest, samt Hovden og Ilfjellet i nord/øst. Med andre ord er man omkranset av et fantastisk landskap for den turinteresserte. Man kan blant annet ta turen opp til Resfjellet, Jøldalshytta, Trollheimen eller Damtjønnna. Det er også rikelig med muligheter for enklere turer langs elva som bukker seg nedover dalføret.

Eiendommen befinner seg ca. 22 minutters kjøretur fra Berkåk, ca. 45 minutter fra Orkanger, 1t og 15 minutter fra Trondheim og underkant av 50 minutters kjøretur fra Oppdal. Her får du eiendom med stor eiet tomt, uthus/låve og en enebolig som har vært gjenstand for flere større oppgraderinger.

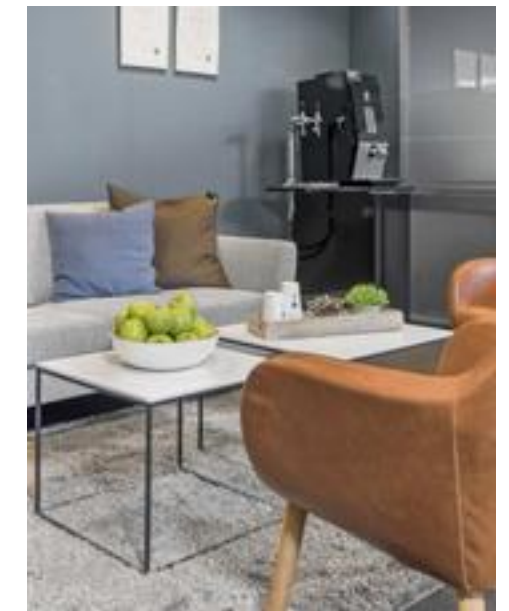
Eiendomsmegler **Jonas Toftemo**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal
Tlf.: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proa.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinker mennesker med det beste materialet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



RENNEBU

Kommune: Rennebu / **Område:** Rennebu

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, ellernaturen Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger tett på naturen og utsikt over det vakre landskapet omkranset av åser. Fra eiendommen har man Trollheimen i sør og vest, samt Hovden og Ilfjellet i nord/øst. Med andre ord er man omkranset av et fantastisk landskap for den turinteresserte. Eiendommen befinner seg ca. 22 minutters kjøretur fra Berkåk, ca. 45 minutter fra Orkanger, 1t og 15 minutter fra Trondheim og underkant av 50 minutters kjøretur fra Oppdal.

Nærhet til marka byr på et flott turterreng med tilrettelagte stier, traktorveier og muligheter for flotte opplevelser. Her kan man plukke sopp til middagen, høste bær eller besøke ulike fiskevann i området. Rennebu kommune har svært mye å by på for tur- og friluftinteresserte. Her kan man følge både merkede og umerkede turstier, og om vinteren benytte skiløypene fra Berkåk som strekker seg milevis av sted, helt ned til Soknedal. Fra eiendommen er mulighetene mange – man kan blant annet ta



OFFENTLIG TRANSPORT

Bruholtveien Linje 460	3 min 0.3 km
Berkåk stasjon Linje F6, R70	22 min 25.9 km
Trondheim Værnes	1 t 40 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Å Post i butikk, PostNord	4 min 4.7 km
Spar Meldal	11 min

SPORT

Å skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 4.8 km
Å idrettsplass Fotball, friidrett	5 min 5.4 km
Løkken treningssenter	21 min



turen opp til Resfjellet, Jøldalshytta, Trollheimen eller Damtjønnna, hvor DNT har hytte. Det er også rikelig med muligheter for enklere turer langs elva som bukker seg nedover dalføret. Tar man turen til Nerskogen, kun ca. 25 minutter med bil, finner man et fantastisk skitrek som innbyr til lek og moro.

Området har gode jakt- og fiskemuligheter på begge sider av dalen (se inatur.no).

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Servicefunksjoner
Fra eiendommen er det en kort kjøretur på ca. 22 minutter til Berkåk sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Extra. Berkåk sentrum har det meste man trenger i det daglige, inkludert bensinstasjoner, idrettsanlegg, blomsterbutikk med bakevareutsalg, veikro, kafeteria, bibliotek og mer til.

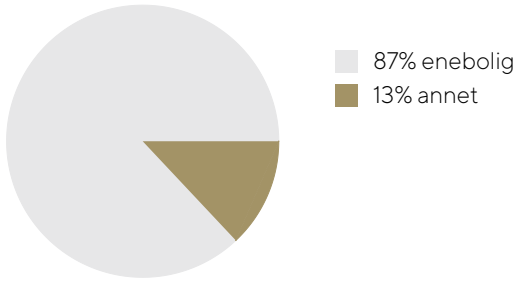
Skoler
Rennebu barne- og ungdomsskole er en 1-10-skole med sentral plassering i Berkåk sentrum. Skolen ligger ved siden av Rennebuhallen og har et stort og fint uteområde. Skolen er organisert i småskoletrinn (1.-4.), mellomtrinn (5.-7.) og ungdomstrinn (8.-10. trinn). I tillegg har skolen et eget team som jobber med flerspråklig opplæring.

Alternativt har man Voll skole, som er en frittstående barne- og ungdomsskole som tilbyr et godt alternativ til grunnskoleopplæring for elever i Rennebu og tilstøtende kommuner.

Bebyggelse

Spredt bebyggelse bestående av eneboliger og landbrukseiendommer.

BOLIGMASSE



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Å barnehage - 4 min
Voll barnehage - 9 min
Grefstad barnehage - 11 min

Skoler
Voll skole (Grunnskole) - 9 min
Meldal videregående skole (Videregående skole) - 17 min
Orkdal videregående skole (Videregående skole) - 42 min

SKOLER

Voll skole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	9 min 🚗 11 km
Meldal videregående skole 300 elever	17 min 🚗 19.5 km
Orkdal videregående skole 500 elever	42 min 🚗 43.3 km

BARNEHAGER

Å barnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 🚗 4.8 km
Voll barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 🚗 11 km
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 🚗 12.5 km



Sport og trening
Å skole - 4 min kjøring
Aktivitetshall, ballspill
4.8 km
Å idrettsplass - 5 min kjøring
Fotball, friidrett
5.4 km
Løkken treningssenter - 21 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

VELKOMMEN TIL ORKDALSVEIEN 2514

Vi starter utendørs

Parkering

Garasje. Biloppstillingsplass på egen tomt.

I arealoversikten er det oppgitt garasje på 24 m2 som BRA-e i 1. etasje i hovedbygget.

Tomtestørrelse

2 495,20 m²

Beskrivelse av tomt

Stor eiet tomt. Eiendommen er oppført med en enbolig og en låve. Her kan du få småbruksfølelsen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført i tre etasjer over kjeller, med grunnmur i støpt betong og vegger og rom under terreng.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon og kledd med stående panel.

Taket er utført som saltak med metallplater, og loftet er et kaldt, uinnredet loft.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, og gulv på grunn er støpt.

Vinduene er opplyst å være med 2-lags isolerglass, enkelt glass og koblet glass, og det er balkongdør med 2-lags glass samt ytterdør.

Drenering er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår.

Terrassen er etablert etter opprinnelig byggeår, er ikke tekket

og ligger ikke over innvendige rom.

Takflaten er inspisert fra bakken, og beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Fuktsikring og drenering
Avvik: Forhøyet fuktnivå i overflater

- Utvendig > Rom under terreng
Avvik: Salt/kalkutsalg på murflater
Fuktskjolder på overflate
Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

- Utvendig > Yttervegg og fasade
Avvik: spredte råteskader i vindskier.
Manglende lufting bak kledningen.

- Utvendig > Renner og nedløp
Avvik: Nedbøy i takrenner

- Utvendig > Takkonstruksjon og loft
Avvik: forhøyet fuktinnhold i gulv ved yttervegg under vindu.

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

- Innvendig > Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik: Det ble påvist råteskade i gulvbjelke i 2. etasje. Denne er under utbedring fra selger.





- Innvendig > Innvendig trapp
Avvik: Dårlig funksjonalitet (smal/bratt)

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Avløp er luftet via innvendig vakuumentil og ikke over tak

- Våtrom > Bad > Overflate vegg/himling
Avvik: Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

- Innvendig > Uferdig arbeid
Avvik: uferdig arbeid med foringer og listverk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer og dører
Avvik: Punktert glass (flere enn 3 stk)
Værslitte karmen med behov for vedlikehold
Råteskader i karmen
Råteskader gjelder vindu i kjeller.
Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

- Innvendig > Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Avvik: Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted
Dette gjelder vedovner på soverom i 2. etasje.
Ved vedovner på soverom i 2. etasje er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten.

- Våtrom > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Vaskerommet mangler montert ventilasjon på befaringsdagen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Skorstein over tak

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er fra ukjent årstall. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. Selger opplyser om at det er nytt elanlegg når det gjelder bad, vaskerom, kjøkken, soverom og stue og at kursfortegnelse blir ordnet før visning.

Avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringer ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget.







TIL SALGS
Jonas Tøftemo
90 50 20 04
PROAKTIV







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Kjeller: BRA-i 65 kvm: 4 uinnredede kjellerrom.

1. etasje: BRA-i 75 kvm: Entre, gang, trapperom, kjøkken og stue og vaskerom.
BRA-e 24 kvm: Garasje.
TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

2. etasje:
BRA-i 70 kvm: Gang og bad og 3 soverom.
Loft BRA-i 25 kvm: Uinnredet loft.

Låve:
Kjeller: BRA-e 49 kvm: Uinnredet kjellerrom.
1. etasje: BRA-e 51 kvm: Lagerrom.
2. etasje: BRA-e 56 kvm: Lagerrom.

Areal

Hovedbygg
Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Standard

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, integrerte hvitevarer, herunder koketopp og stekeovn, og benkeplate i laminat. Over koketoppen er det montert ventilator med mekanisk avtrekk til det fri. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Badet er opplyst etablert i 2026. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger og malte overflater på vegg. Badet er utstyrt

med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Badet ventileres med mekanisk avtrekk.

Vaskerommet er opplyst etablert i 2026. Rommet har flislagt gulv og vegger med baderomsplater og malte overflater. Vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd susterne, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørfordelingsskap. Det er lagt opp strøm og utført hulltaking for mekanisk avtrekk, men avtrekksvifte var ikke montert på befaringsdagen.

- Vannledninger: Vannledningene er utført som rør-i-rør av plast, etablert i forbindelse med bad, vaskerom og kjøkken. Fordelerskap er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er utført i plast og er byttet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det er registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsberederen er på 190 liter, plassert på vaskerom på benk med understøttelse, og er fra 2026.
- Varmesentral: Boligen har varmepumpe fra 2016.
- Elektrisk anlegg: Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 2. etasje.

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisitet, varmepumpe og ved.
Boligen har varmepumpe som henter varme fra uteluft, samt elektriske ovner og/eller varmekabler og lukket peis eller ovn. Det er vedovner på soverom i 2. etasje.

ENTRÉ

Velkommen inn. Først blir du møtt av en romslig entré med god plass til sko og klesavheng. Entreen leder videre til trapperommet som fordeler til vaskerom, stue og kjøkken.



**Energimerke**

Gul G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Selger har oppgradert/etablert vaskerom. Vaskerom opplyses etablert i perioden 2026. Vaskerommet har flislagt gulv, malte plater og baderomsplater vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, vegghengt klosett, servantskap og sluk. Det er lagt opp strøm og utført hulltaking til mekanisk avtrekk.
- Det er etablert nytt bad samt diverse overflateoppussing i 2. etasje. Det opplyses fra selger at badet er etablert i perioden 2026.

- Selger har oppgrader/etablert kjøkken.
- nye gulv på gang, kjøkken og stue
- nye innerdører
- Diverse overflateoppussing i 2. etasje, samt etterisolert yttervegger.
- Innvendige avløpsrør er byttet ifm. oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken.
- Det er etablert rør-i-rør ifm. etablering av bad, vaskerom og kjøkken.
- Det er utført el-arbeider/nytt elanlegg til bad, vaskerom, kjøkken, soverom og stue. Installert elskap.
- Selger har byttet vindu og etablert terrassedør på kjøkken i 1. etasje. Selger opplyser at vinduer og terrassedør på kjøkken er skiftet av selger, samt ytterdør.
- Terrasse etablert av selger.



KJØKKEN

Smakfullt og flott kjøkken.



KJØKKEN

Det er etablert spotter i himling som sikrer god belysning.



KJØKKEN

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Her ligger alt til rette for deg som er glad i å lage mat. Kjøkkenet har godt med gulvareal



SAMLINGSPLASSEN

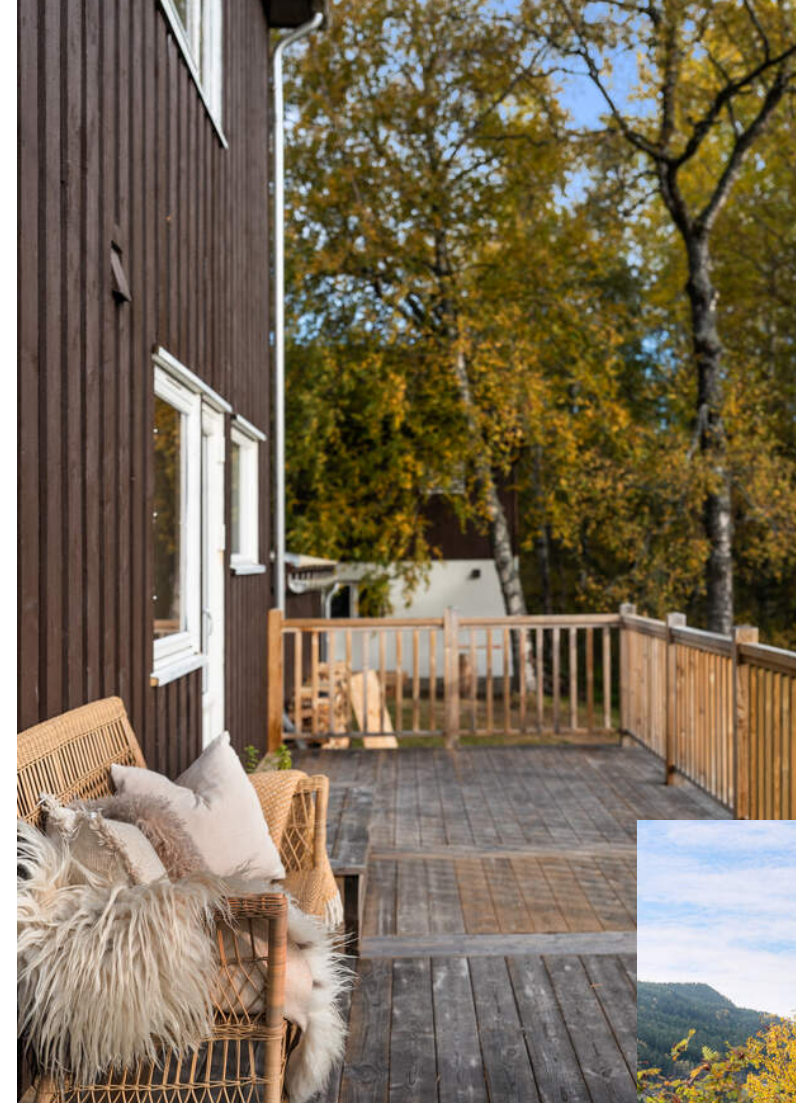
Et godt kjøkken er ofte et samlingspunkt i et hjem. Vedovnen sikrer en god og lun varme.





VERANDA

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig veranda



NATUREN TETT PÅ

Flott utsikt ut over dalstrøket.



LEKKERT BAD

Meget tiltalende baderom med
lekre fliser på gulv og vegg.
Ledstripe i overgang mellom
vegg og himling gir et godt lys til
rommet. Vegghengt toalett og
bred baderomsinnredning.









SOVEROM





SOVEROM



LOFT



UTHUS

Uthus med flere
bruksmuligheter. Her har man
lagerrom, rom tidligere benyttet
som et lite fjøs og stallplasser i
under etasjen.







STALLPLASSER I
UNDERETASJEN





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 495,20 m²

Beskrivelse av tomt
Stor eiet tomt. Eiendommen er oppført med en enbolig og en låve. Her kan du få småbruksfølelsen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
98.641,- for 2024

Formuesverdi sekundær
394.564,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon: kr 6010,79
Branntilsyn, feiing: kr 1275,00
Slam: kr 3622,50
Eiendomsskatt: kr 1103,00
Tilsyn og kontroll av private avløpsanlegg: kr 470,00

Kommunale avgifter
12.500,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen

sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed

ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Megler har ikke mottatt byggetegninger av eiendommen, megler har således ikke kunne kontrollere om eiendommen er oppført i tråd med tillatelser.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5022/161/6:
08.12.2003 - Dokumentnr: 7227 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1635 Gnr:161 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 226324 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1635 Gnr:161 Bnr:6

Regulerings- og arealplaner
Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2014 (PlanId: 16352014001), vedtatt i kommunestyret sak 45/14 den 20.11.2014. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Det er ikke foreslått endringer i arealformålet på eiendommen i forslag til ny kommuneplan for perioden 2023-2033.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet privat septikktank Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann, men vanntilførsel via privat brønn.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

Kjerneinformasjon

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon
Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 650 000,00 (Prisantydning)

1 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
41 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

42 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
60 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 692 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 710 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bjørn Terje Moen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 0, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 5 900, Rabatt tilretteleggingsgebyr kr -0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300, Oppgjørskostnad kr 0, Tilstandsrapport kr 0
Sum vederlag kr. 109 850
Sum utlegg og andre utgifter kr. 9 212
Totalt kostnadsoverslag kr. 119 062
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
7.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Orkdalsveien 2514

7393 RENNEBU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Bolig

Byggeår:

1952

Hovedbygg BRA:

259 m²

Hovedbygg BRA-i:

235 m²

Sum alle bygg BRA:

415 m²

Sum alle bygg BRA-i:

235 m²

Rapportdato:

27.8.2026 (Gyldig til 27.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

17

TG-2

11

TG-3

3

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 161 BNR: 6

Stig Rune Gjønnnes
Takst-Forum Trøndelag AS

srg@tft.no
46965086

Orkdalsveien 2514
7393 Rennebu

72

ORKDALSVEIEN 2514

Vedlegg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Orkdalsveien 2514, 7393 Rennebu

2 av 25

PROAKTIV.NO

73

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- punktert glass (flere enn 3 stk) - værslitte karmen med behov for vedlikehold - råteskader i karm på kjellervindu - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	- manglede avtrekk

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Rom under terreng	- salt/kalkutsalg på murflater - fuktskjolder på overflate - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Yttervegg og fasade	- spredte råteskader i vindskier - manglende lufting bak kledningen - manglende omramming på vinduer og terressedør på kjøkken
Renner og nedløp	- nedbøy i takrenner
Takkonstruksjon og loft	- forhøyet fuktinnhold i gulv ved yttervegg under vindu.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- råteskade i gulvbjelke i 2. etasje
Innvendig trapp	- dårlig funksjonalitet (smal/bratt)
Avløpsrør	- avløp er luftet via innvendig vakuumventil og ikke over tak
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl
Uferdig arbeid	- uferdig arbeid med foringer og listverk.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- ikke kontrollert grunnet manglede tilgang.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskaader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiling og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivarettatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiling og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.8.2026	27.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Bjørn Terje Moen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?			
Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Firma:

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring:

Stig Rune Gjønnnes

Takst-Forum Trøndelag AS

Frende Forsikring

Telefon:

Epost:

Adresse:

46965086

srg@tft.no

Industriveien 21, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Orkdalsveien 2514, 7393 Rennebu					
Kommunenr:	5022	Gårdsnr:	161	Bruksnr:	6	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1952					
Boligtype:	Bolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, enkelt glass og koblet glass.						
Tiltak etter byggeår:						
År	Beskrivelse			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?		
2023-2026	Selger har oppgraderet/etablert vaskerom og kjøkken, nye gulv på gang, kjøkken og stue, nye innerdører, etterisolert yttervegger (foruten stue og entre), samt byttet vindu og etablert terrassedør på kjøkken i 1. etasje. Det er etablert nytt bad samt diverse overflateoppussing i 2. etasje.			Nei		

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	259	235	24	0	24
Låve	156	0	156	0	0
Totalt m²	415	235	180	0	24

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	65	65 4 uinnredede kjellerrom.	0	0	0
1. etasje	99	75 Entre, gang, trapperom, kjøkken, stue og vaskerom.	24 Garasje.	0	24
2. etasje	70	70 Gang, bad og 3 soverom.	0	0	0
Loft	25	25 Uinnredet loft.	0	0	0
Totalt m²	259	235	24	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	70	25	45
Totalt m²	70	25	45

Bygning: Låve

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	49	0	49 Uinnredet kjellerrom.	0	0
1. etasje	51	0	51 Lagerrom.	0	0
2. etasje	56	0	56 Lagerrom.	0	0
Totalt m²	156	0	156	0	0
Kommentar til arealberegning					
Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).					

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og dreneringTG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktnivå i overflater	
Oppsummering	TG-2
Boligen har vegger og rom under terreng, og drenering er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår fra 1952. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Dreneringen har passert forventet levetid, og det må påregnes at fuktsikring og drenering ikke lenger fungerer som forutsatt. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Utbedring av drenering og fuktsikring er et kostnadskrevende tiltak som bør påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundamentTG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Grunnmuren er oppført i støpt betong med underliggende kjeller/underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke registrert sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen.	

6.3 TerrengforholdTG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrengt rundt boligen er ikke registrert utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.	

6.4 Rom under terrengTG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: - Salt/kalkutsalg på murflater - Fuktskjolder på overflate - Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen	
Oppsummering	TG-2
Boligen har grovkjeller under terreng med grunnmur i støpt betong. Det er påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Fukt i konstruksjoner under terreng kan over tid medføre skader på tilstøtende materialer og bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres eller følges opp. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.	

6.5 Balkong, terrasse, plattingTG-1

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse etablert av selger.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrassen er etablert av selger etter opprinnelig byggeår og ligger ikke over innvendige rom. Konstruksjonen er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.	
Det gjøres oppmerksom på at trapp ned fra terrasse er ikke etablert.	

6.6 Vinduer og dørerTG-3

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass
Tett ytterdør uten glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer og terrassedør på kjøkken er skiftet av selger, samt ytterdør.	
Er det påvist punkterte glass?	Ja
Observerte avvik: Punktert glass (flere enn 3 stk)	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: - Værslitte karmer med behov for vedlikehold - Råteskader i karmer Beskrivelse: Råteskader gjelder vindu i kjeller.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid	
Oppsummering	TG-3
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, balkongdør med 2-lags glass og en ytterdør med glassfelt. Selger opplyser at vinduer og terrassedør på kjøkken samt ytterdør er skiftet. Det er påvist punkterte glass, og det er registrert råteskader ved vindu i kjeller. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og nærmer seg forventet levetid. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes redusert isolasjonsevne, videre nedbrytning av trevirke og etter hvert utskifting av berørte vinduer.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: spredte råteskader i vindskier.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Manglende lufting bak kledningen	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-2
Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med stående kledning fra opprinnelig byggeår, og det er usikkert om det er utført arbeider senere. Det er observert tegn til fuktskader i fasade og vindskier, samt liten eller ingen lufting av kledningen. Manglende utlufting bak kledningen reduserer uttørringsevnen og øker risikoen for videre fukt- og råteskader over tid, samt manglende omramming rundt vinduer og terrassedør på kjøkken. Registrerte forhold gir tilstandsgrad 2, og nærmere undersøkelser samt utbedring bør påregnes for å hindre videre skadeutvikling.	

6.8 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
Observerte avvik: Nedbøy i takrenner	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert synlige avvik på takrenner og nedløp. Slike avvik kan medføre at overvann ikke ledes bort som forutsatt, med risiko for fukt- og vannbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Tilstanden tilsier at det bør påregnes utbedring eller utskifting.	

6.9 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Skorsteinen er inspisert fra bakken. Synlige deler av skorsteinen over tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang, og tilstanden kan derfor ikke vurderes fullt ut. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det anbefales en nærmere kontroll av skorsteinen over tak når tilgang er tilgjengelig, for å avdekke eventuell avskalling, løse fuger eller andre skader.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

6.11 TaktekkingTG-2

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja
Observerte avvik: forhøyet fuktinnhold i gulv ved yttervegg under vindu. Beskrivelse: Selger opplyser at det forekommer fukt på gulv ved yttervegg når det er sterk vind og regn. Det er utført fuktmålinger i området selger har påvist fukt og det registreres forhøyet fuktinnhold i tregulv. Videre undersøkelse anbefales.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen har kaldt, uinnredet loft med saltakskonstruksjon i tre. Det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ventilering vurderes som tilstrekkelig. Selger opplyser at det forekommer fukt på gulv ved yttervegg ved sterk vind og regn, og utførte fuktmålinger i det påviste området bekrefter forhøyet fuktinnhold i tregulvet. Fuktinntrengningen kan over tid gi råteskader og redusert bæreevne i berørte trematerialer dersom forholdet ikke utbedres. Videre undersøkelse anbefales for å avklare årsak og omfang.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunnTG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Resultat skjevhetmåling	
Det er målt nivåforskjell på 13mm på stue.	
Oppsummering	TG-2
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og gulv på grunn er støpt. Ved oppmåling ble det registrert en nivåforskjell på 13 mm i stue. Skjevheten er innenfor det som må påregnes for en bolig fra byggeåret, og skyldes normalt setninger og deformasjoner over tid. Det registreres råde i en gulvbjelke i gang i 2. etasje. Fuktmålinger ble utført i gulvbjelke uten at det ble registrert forhøyet fuktinnhold. Det anbefales videre undersøkelser ved gjørende gulvbjelke.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligenTG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Ja
Observerte avvik: Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted Beskrivelse: Dette gjelder vedovner på soverom i 2. etasje.	
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-3
Boligen har en teglsteinspipe som ikke er innkledd. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Ved vedovner på soverom i 2. etasje er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten. For liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale innebærer økt brannfare, og forholdet bør utbedres i henhold til gjeldende avstandskrav. Det anbefales at ildstedene kontrolleres av kvalifisert fagperson og at feier/branntilsyn kontaktes for vurdering.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.14 Innvendig trapp

TG-2

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Ja
Observerte avvik: Dårlig funksjonalitet (smal/bratt) Beskrivelse: Dette gjelder trapp ned til kjeller.	
Oppsummering	TG-2
Det er påvist avvik utover normal slitasje på innvendig trapp ned til kjeller. Slike avvik bør utbedres for å opprettholde trappens funksjon og sikkerhet.	

6.15 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp og stekeovn. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer, herunder koketopp og stekeovn, samt benkeplate i laminat. Over koketoppen er det montert ventilator med avtrekk til det fri. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen byggetegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (Feks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskrftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.	
Selv om løsningen var forskriftmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.	
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.	
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.	
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.	
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.	

6.17 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er byttet ifm. oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ja
Observerte avvik: Avløp er luftet via innvendig vakuumventil og ikke over tak	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Avløpsrør er utført i plast, og de innvendige avløpsrørene er byttet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er imidlertid registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak. Manglende lufting kan gi undertrykk i anlegget med risiko for at vannlås tømmes, noe som kan medføre kloakkluft innendørs.	

6.18 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er etablert rør-i-rør ifm. etablering av bad, vaskerom og kjøkken.	

Er det montert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør av plast, etablert i forbindelse med bad, vaskerom og kjøkken. Fordelerskap er plassert på vaskerommet, og det er ikke registrert avvik ved dette. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer normalt, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra ukjent årstall. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. Det er utført el-arbeider ifm. etablering av bad, vaskerom og kjøkken.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet, eller eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.20 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe produsert i 2016.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har varmpumpe produsert i 2016. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på anlegget, og pumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ukjent om det er gjennomført service på anlegget.	

6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Bereder plassert på benk med understøttelse
Årstall	2026
Størrelse	190 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon. Dette er en løsning som er vanlig for boliger fra byggeåret, hvor luftutskiftning skjer gjennom ventiler, utettheter og oppdrift uten mekanisk avtrekk eller tilførsel.	

6.23 Våtrom: Vaskerom

TG-3

Generell beskrivelse	
Vaskerommet har flislagt gulv, malte plater og baderomsplater vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, vegghengt klosett, servantskap og sluk, samt naturlig ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom opplyses etablert i perioden 2026.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene er utført med baderomsplater samt malt overflate. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er ikke påvist tegn på sopp, råte- eller fuktskader på overflatene.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flislagt overflate. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk fremstår tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Selger har fremvist bilder under oppføring.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet er utført som smøremembran under flis, og selger har fremvist bilder fra utførelsen under oppføring. Det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet
opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Ingen ventilasjon
Det er ikke montert avtrekk på befaringsdagen, men lagt opp strøm og utført hulltaking til mekanisk avtrekk.	

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert
Ikke montert avtrekk på befaringsdagen.	

Oppsummering ventilasjon	TG-3
Vaskerommet mangler montert ventilasjon på befaringsdagen. Det er lagt opp strøm og utført hulltaking for mekanisk avtrekk, men avtrekksvifte er ikke montert. Ventilasjonens funksjon er derfor ikke kontrollert med papirark eller røykampulle. Manglende ventilasjon i våtrom gir økt risiko for fuktopphopning og kondens, som over tid kan medføre muggvekst og fuktskader. Montering av mekanisk avtrekk anbefales.	

Kostnadsestimat	Under 20 000
-----------------	--------------

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført da vaskerom er nylig ferdigstilt.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt fuktsøk/måling på våtrommet uten at det er registrert forhøyede fuktverdier, verken på selve våtrommet eller fra tilstøtende rom. Hulltaking er ikke utført da rommet er nylig ferdigstilt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Selger har fremvist bilder under oppføring.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Selger har fremvist bilder under oppføring.	

6.24 Våtrom: BadTG-2

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte plater på vegg. Badet er utstyrt med dusj, servantskap og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses fra selger at badet er etablert i perioden 2026.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Observerte avvik: Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl	

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Veggene på badet har flis og malt overflate. Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, og materialet i dør/vindu vurderes som uegnet for slik plassering. Det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu av uegnet materiale i våtsone innebærer økt risiko for fukt- og råteskader over tid, og utskifting til egnet materiale bør vurderes.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Selger har fremvist bilder under oppføring.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har slukrenne/linjesluk med smøremembran under flis, og selger har fremvist bilder fra utførelsen under oppføring som dokumenterer tettesjiktet. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel, og sluket har god tilgang for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, som fungerer som forutsatt.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført da bad er nylig ferdigstilt.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er utført fuktsøk uten at det er registrert forhøyede fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er nylig ferdigstilt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

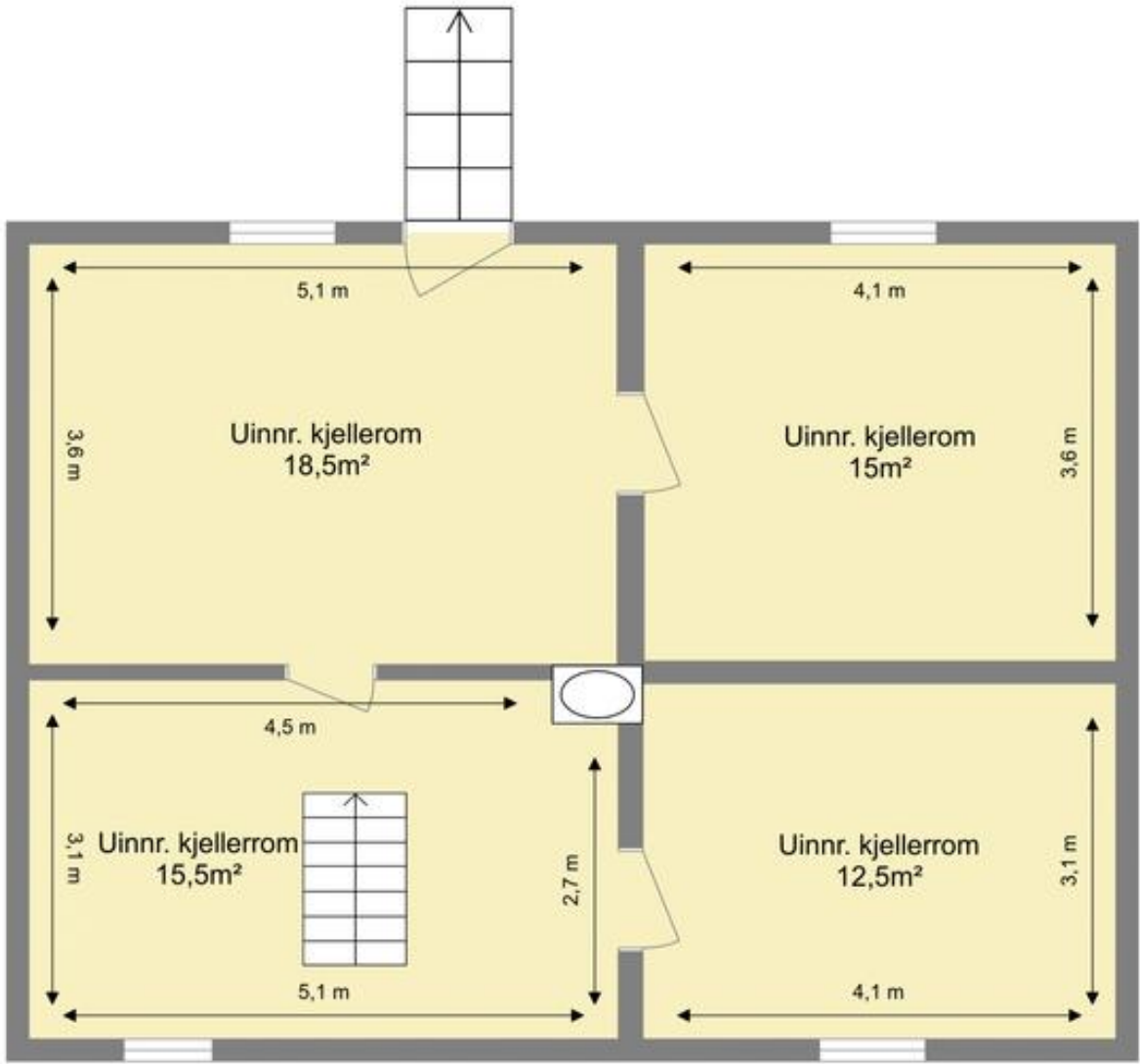
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Selger har fremvist bilder under oppføring.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Selger har fremvist bilder tatt under oppføring av badet.	

6.25 Uferdig arbeid	TG-2
Beskrivelse	
Det gjenstår å ferdigstille foringer og listing stort sett i hele boligen.	
Er det registrert avvik?	Ja
- uferdig arbeid med foringer og listverk.	

Oppsummering	TG-2
Det gjenstår å ferdigstille foringer og listverk stort sett i hele boligen. Arbeidet fremstår som uferdig. Dersom foringer og listverk ikke ferdigstilles, vil overganger og innfestinger stå eksponert, noe som gir et mangelfullt ferdigresultat og krever komplettering.	



Orkdalsveien 2514
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



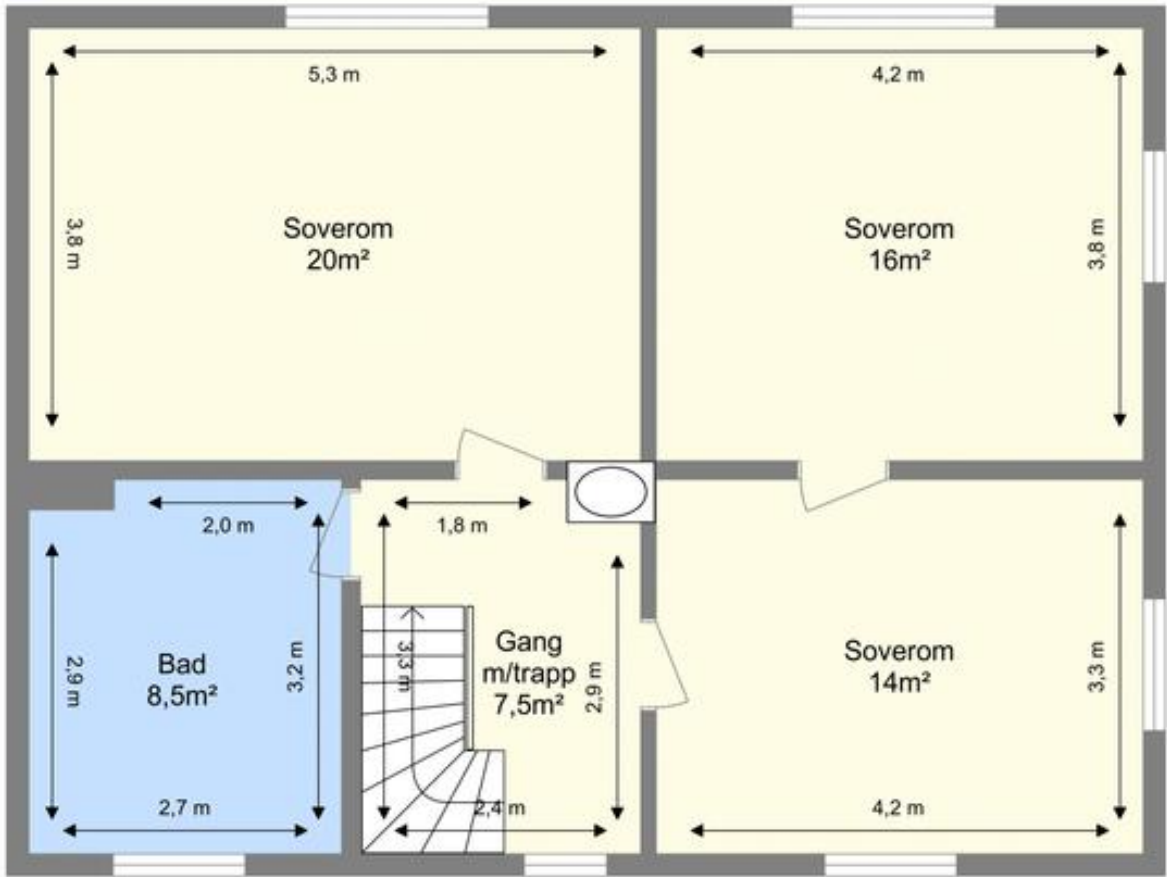
Orkdalsveien 2514
1.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



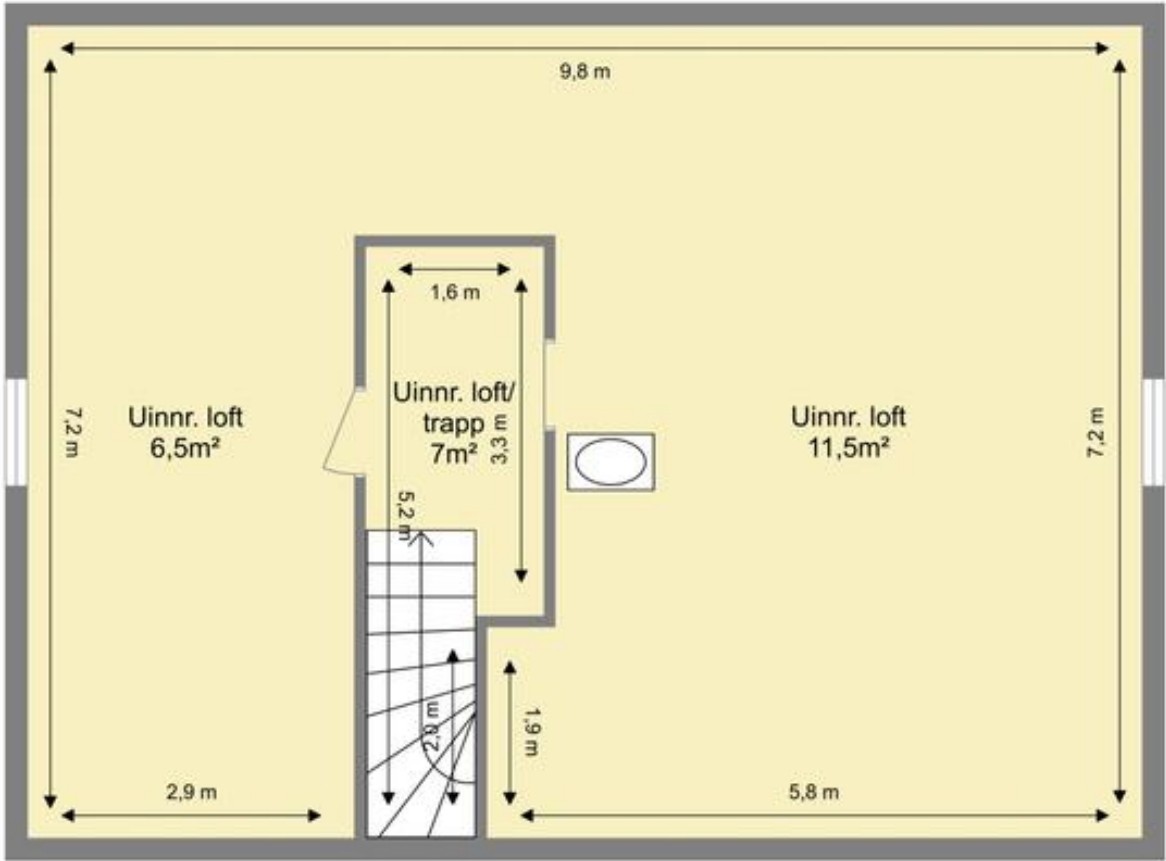
Orkdalsveien 2514
2.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Orkdalsveien 2514
Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Orkdalsveien 2514, 7393 RENNEBU

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Orkdalsveien 2514

Postadresse

Orkdalsveien 2514

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden kjøpet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Moen, Bjørn Terje

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tette vannrør. Det ble gravd nye inn i huset. I plast.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er etablert nytt røropplegg. Arbeidet er utført av faglært som en vennetjeneste / dugnad.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble satt inn ny vedovn på kjøkken

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn på kjøkken

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært råte i gulv ved yttervegg i gangen på loftet fra en gammel skade

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23679024

Egenerklæringsskjema

Name

Bjørn Terje Moen

Date

2026-10-06

Identification

 Bjørn Terje Moen



Attestert kopi av dok.nr. 2003/7227/64
Attesteringstidspunkt 2026-10-07 10:14

Side 1 av 2

Kommune

RENNEBU
Teknisk drift
7391 Rennebu

TINGLYST

8 DES 2003

Sør-Trøndelag tingrett

Dagboknr.: 1227

☒ uten grensejustering
med grensejustering

Journalnr
J42/02
Saknr 02/01884

Midlertidig forretning for

Elendom	Gnr 161	Bnr 6	Festegn
	Bruksnavn/adresse Veistad		
Representasjonspunkt	X 552350	Y -47855	Z
	Kartblad CF116-5-4	☒ Landsnett	

Delingsloven § 4-2 første ledd

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det er rekvidert

Dato	28.10.02		
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festegrunn av	Gnr 161	Bnr 3
Rekvirent	Navn Jon Arne Fossum, Grindal, og Hillbjørg Neset, Trondheim		
Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den etter delegasjon den	Dato 28.10.02	Sak nr DEL0304/02MTL
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.			
Beskrivelse	Sjå kart.		
Beliggenhet og grenser	☒ er påvist i marken ☒ er ikke påvist i marken	Anslått areal 2500 m ²	Rennebu Kommune - Oppmålingsavd. Løpenr.: Sign.:
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev:		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Villkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Sted
Berkåk

Dato
13.11.2003

Underskrift

Geir M. Fjellstad

Underskrift

RENNEBU KOMMUNE
TEKNISK DRIFT
7391 RENNEBU

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Doknr: 7227 Tinglyst: 08.12.2003 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted

Dato

Underskrift

K-blankett 705834-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-1997

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2003/7227/64
Attesteringstidspunkt 2026-10-07 10:14

Side 2 av 2

RENNEBU KOMMUNE
GNR 161 BNR 6
Dato: 13/11/03
Målestokk 1:5000
Teknisk drift

108

ORKDALSVEIEN 2514

PROAKTIV.NO

109



Adresse	Orkdalsveien 2514
Postnr	7393
Sted	Rennebu
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	6
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1414584
Dato	21.06.2022



Innmeldt av	Morten Jønland
-------------	----------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 17.06.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Moen Bjørn Terje	Orkdalsveien 2514	5022.161.6.0.0	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.)

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	18.10.2017
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	07.10.2024

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	2144225966	Ikke utført	07.10.2024
Siste feiing utført	2144225966	Utført	23.06.2020

Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Ny avtale inngått, dato:	2144225966		12.09.2022
Anm: Ny avtale inngått, dato:	H0101	Huseier tar kontakt for ny avtale senere.	12.09.2022
Anm: Ta kontakt for ny avtale.	2144225966	Hus under oppussing.	07.10.2024
Anm: Ta kontakt for ny avtale.	H0101	Hus under oppussing.	07.10.2024
Typegodkjent takstige/ taktrinn må monteres.	2144225966	Bøylestige på tak må byttes ut til typegodkjent Takstige/taktrinn.	23.06.2020

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbtr.no/feiing/fakturering/

Postadresse
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse
Se hjemmesiden:
www.tbtr.no

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

Trygghet for alle - hver dag

@brannogredningstjenesten

Dato: 17.06.2026
Sak: Se første side

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhets



Kartverket

For matrikkelenhets:
Kommune:
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

5022 - RENNEBU
161
6

Utskriftsdato/klokkeslett:
Produsert av:

17.06.2026 kl. 09:48
Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		VEISTAD							
Etableringsdato:		13.11.2003							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 161 / 6		2 495,2 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Orkdalsveien 2514	Andel	1 / 1	
Hjemmelshaver		261167	MOEN BJØRN TERJE		7393 RENNEBU				
Eiere registrert hos Skatteetaten									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Orkdalsveien 2514	Andel		
Eier registrert hos Skatteetaten		261167	MOEN BJØRN TERJE		7393 RENNEBU				
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6980840	539298		2 495,2 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2018		Tinglyst		03.01.2018		smatmynd_nnriap645_2
Omnummerering					Omnummerert til:		5022 - 161/6		
					Omnummerert fra:		1635 - 161/6		

17.06.2026 09:49

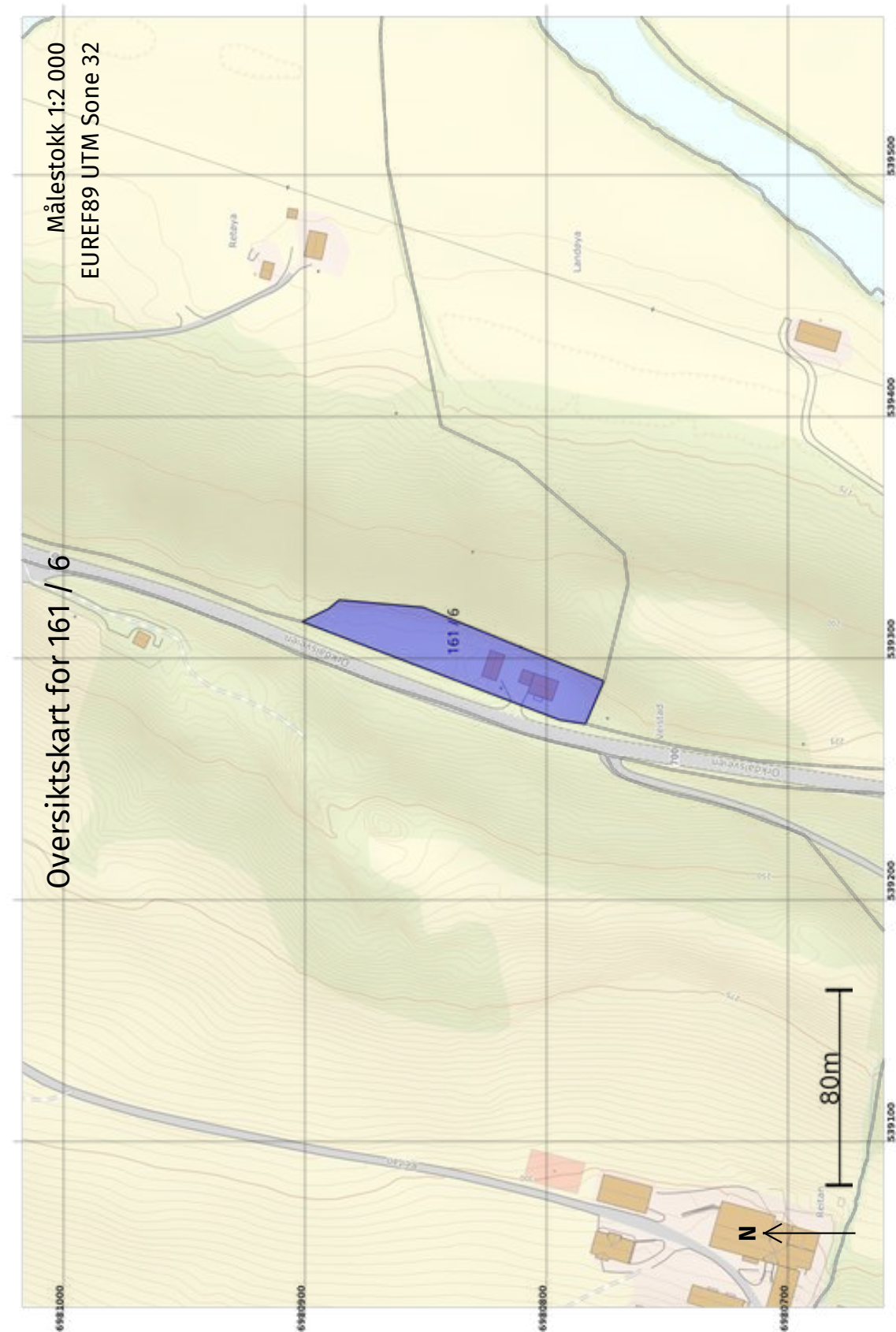
Forretning		Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype		Kommunal saksreferanse		Status		Signatur	
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)		Endret dato		Dato	
		Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		13.11.2003		RL			
Kart- og delingsforretning		J42/02					
		Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver		1635 - 161/3		-2 496,5	
		Mottaker		1635 - 161/6		2 496,5	
Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Kretser	Atkomstpunkt		
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	Nei		
	Orkdalsveien	7024	2514				
			EUREF89 UTM Sone 32		Grunnkrets:	0204	Grindal
			6980804		Stemmekrets:	1	Rennebu
					Kirkesokn:	09070601	Rennebu
					Postnr.område:	7393	RENNEBU
				Tettsted:			
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	183 869 841	Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		0	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6980823 Øst: 539300	Bruksareal totalt:		0	Tatt i bruk:		
	Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:		0	Midlertidig brukstillatelse:		
	Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:		0	Ferdigattest:		
	Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:		0			
	Bygningsstatus: Tatt i bruk						
	Energikilder:						
	Oppvarming:						
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	161/6

17.06.2026 09:49

Bygningsnr:	183 869 868										
Løpnr:											
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32										
	Nord: 6980803 Øst: 539288										
Bygningsendringskode:											
Bygningstype:	Enebolig										
Næringsgruppe:											
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. boliger:	1	Datoer	
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	1	Rammestillatelse:	
Brukenheter											
Adresse	Brukenhetsnummer	Brukenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet			
2024 Orkdalsveien 2514	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	161/6			

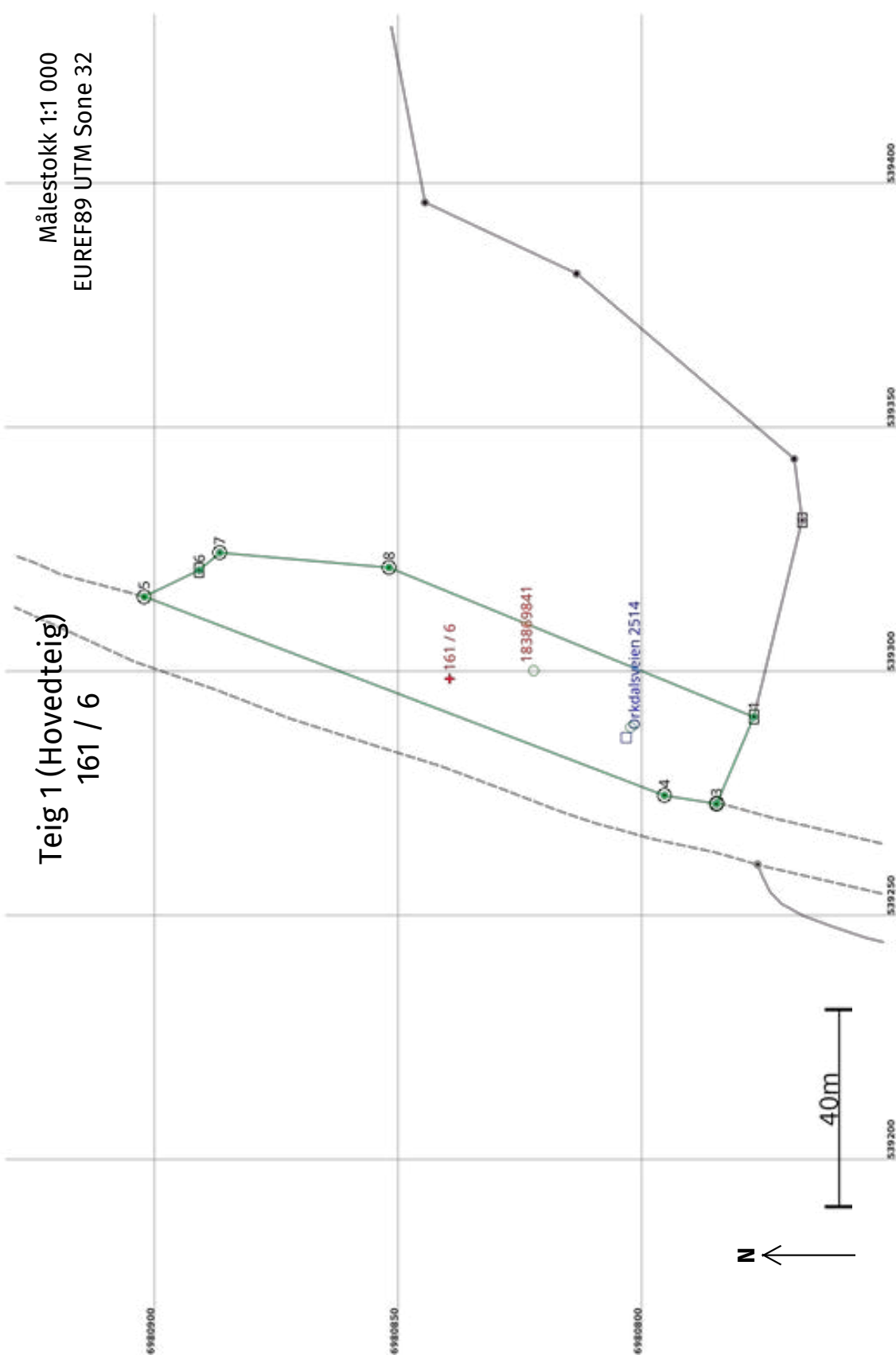
17.06.2026 09:49

Side 4 av 7



17.06.2026 09:49

Side 5 av 7



Areal og koordinater						
Arealmerknad:						
Areal: 2 495,2		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6980840 Øst: 539298
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6980777,83	539290,50		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
2	6980785,42	539272,88	19,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14
3	6980785,51	539272,68	0,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14
4	6980796,16	539274,44	10,79	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
5	6980902,87	539315,09	114,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14
6	6980891,58	539320,51	12,52	Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
7	6980887,36	539324,14	5,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14
8	6980852,66	539321,09	34,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14
			80,84	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

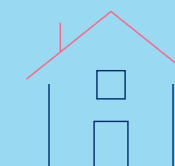
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Orkdalsveien 2514, 7393 RENNEBU. Gnr. 161, bnr. 6, i Rennebu kommune, oppdragsnr.: 1320260114
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

905 02 004

jt@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no