

Emmavegen 38, 7300 ORKANGER

Enebolig fra 2003 med svært attraktiv beliggenhet på Evjen. Kort gange til barneskole, barnehage og vgs. Skjermet område



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 490,-
Total ink omk.: Kr 5 628 490,-
Selger: Einar Nordsteien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 147/147 kvm
Tomtstr.: 706.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 105
Oppdragsnr.: 1702240260

Velkommen til Emmavegen 38!

Eiendommen ligger innerst i blindvei, så her slipper man å tenke på gjennomfartstrafikk. Trygge omgivelser trukket vekk fra trafikkbildet, i et rolig og usjenert tun, men likevel like ved skole og barnehage.

Inneholder:

1. etg: Yttergang, gang, stue, kjøkken, garderoberom, teknisk rom, bad/vaskerom og soverom.

2. etg: Loftstue, bad og 2 soverom. Lagerrom i knevegger.

Dobbelgarasje fra ca. 2006 med bod i bakkant. Innredet trimrom på hems. Frittstående sportsbod og stor terrasse. Garasjen er fullisolert.

Moderne fasiliteter som vannbåren varme i 1. etg (vamekabler i yttergang og garderoberom) og på bad 2. etg. Dette sørger for lavere strømregninger.

Svært god planløsning som passer ypperlig for barnefamilier, men også for voksne med utflyttet barn som ønsker soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom på hovedplane.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Info fra kommunen	59
Målebrev / Registrering av grunn	106
Nabolagsprofil	108
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m²

2. etasje

BRA-i: 50 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

706.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt som er pent opparbeidet med god plass til biloppstilling, hageareal og det er hekk som skjermer godt både mot østlig og vestlig retning.

Mot sør grenser eiendommen mot borettslaget i Emmavegen. Her er det stort plenareal og god avstand til leilighetsbygget. Dette gjør at man ikke har naboer tett mot solsiden og terrassen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

På kartet til kommunen er grensene tegnet inn som middels nøyaktig. Disse samsvarer ikke med den midlertidige forretningen. Det tas derfor forbehold om tomtestørrelsen.

Det foreligger midlertidig forretning fra 1998. Her står det anslått areal ca. 540 kvm. Står her at "fullstendig forretning skal være gjennomført ved utsendelse av målebrev innen den angitte tidsfrist (31.12.2001)". Megler har ikke fått oversendt annet enn denne fra kommunen.

Se midlertidig forretning vedlagt i prospektet.

Beliggenhet

Flott beliggenhet på rolige og barnevennlige Evjen. Barnehage og barneskole ligger like ved. Også kort gange til Orkdal Vgs på Follo. Kollektivtilbud finner man kun noen hundre meter unna. Orkanger sentrum med de fleste servicefasiliteter ligger et par minutters kjøring unna.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage ved Evjen skole, få hundre meter fra eiendommen.

Skolekrets

Barneskole: Evjen, som ligger innen få hundre meters gange fra eiendommen.

Ungdomsskole: Orkanger.

I tillegg videregående skole på Follo/Evjen.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelser langs Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

«Boligen er oppført i bindingverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og betongstein som takteking.

Det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå forventet brukstid, slik at det satt tilstandsgrad pga alder / usikker / begrenset restlevetid.»

Sammendrag selgers egenerklæring

Dette er kun sammendrag. Se fullstendig skjema i salgsoppgaven.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Ja

Lekkasje fra filter til kjøleskap i innredning på kjøkken. Fukt under laminatgulv på tilstøtende soverom. Meldt inn til forsikringsselskap med befaring av takstmann.

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

Ja

Kan være man må slå av avtrekk ved opptenning i peisovn enkelte ganger.

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

Ja

Sprukket fliser mellom garderobe og yttergang. Yttergang er kledd inn på støpt plate på mark etter huset ble bygd.

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

Ja, kun av faglært

Noe el. i garasje rundt 2006. Det lokale el-tilsyn hadde kontroll i ca. 2017.

Har fagbrev selv

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Gjennomført kontroll fra lokalt e-verk

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

Ja

Overbygd tak over inngang/sportsbod kledd inn og isolert til yttergang. Sportsbod isolert og kledd inn til garderobe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Innhold

1. etg: Yttergang, gang, stue, kjøkken, garderoberom, teknisk rom, bad/vaskerom og soverom.

2. etg: Loftstue, bad og 2 soverom. Lagerrom i knevegger.

Dobbelgarasje med bod i bakkant. Innredet trimrom på hems.

Frittstående sportsbod på 14 kvm.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater og panel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Kjøkkenet har laminat på gulv og malt panel på vegger. Ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er montert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Utført service i desember 2024
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne er plassert i ventilasjonsanlegg som har dobbeltmantlet tanker som går til vannbåren gulvvarme og varmtvann / forbruksvann.
Boligen har vannbåren varme.»

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Radon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Overflater - 2
Innvendig > Pipe og ildsted

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt og i dobbelgarasje.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren varme i 1. etg (varmekabler i yttergang og garderobe) samt på bad i 2. etg.

I tillegg vedovn på stua.

Takstmann opplyser følgende:

«Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne er plassert i ventilasjonsanlegg som har dobbeltmantlet tanker som går til vannbåren gulvvarme og varmtvann / forbruksvann.»

Takstmann opplyser følgende om ildsted/pipe:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke manglende plate foran vedovn, men den er bare 20 cm foran ovn. Kravet er 30 cm.

Det er kjøpers ansvar og kostnad å utbedre ovennevnte forhold.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 519,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

I tillegg betales kr 4100,- til ReMidt for renovasjon.

Merk at innhentet gebyr er for 2024. Det vil bli en økning i 2025. Konf. megler ved spørsmål.

Formuesverdi primær

Kr 1 182 760,- pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 494 487,- pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 105 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/13/105:

20.05.1999 - Dokumentnr: 2189 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:13 Bnr:97

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er datert 22.07.2003. Gjelder enebolig.

Se søknad og skriv fra kommunen vedr. nybygg garasje. Denne foreligger det ikke ferdigattest på.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at overbygd tak over inngangsparti og sportsbod kledd inn og isolert til yttergang i 1. etg. ikke er i samsvar med byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selger har opplyst følgende i selgers egenerklærings skjema:

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

Ja

Overbygd tak over inngang/sportsbod kledd inn og isolert til yttergang. Sportsbod isolert og kledd inn til garderobe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.07.2003.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei inn i bolig turet i Emmavegen. Iflg. eier deler 6 eiendommer på kostnad til brøyting, strøing og vedlikehold.

Eier opplyser: «Brøyting mener jeg ligger på 3-4.000,- i året. Så har vi en felles plen som vi kjører å på felles, ca 1.000,- pr. år tror jeg.»

Beløp vil variere etter behov.

Vann og avløp: Offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Iht. reguleringsplankart er eiendommen regulert for bolig (frittliggende småhusbebyggelse).

I kommunepankart er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Se reguleringsplan Emmaheim vedlagt i salgsoppgaven samt reguleringskart.

På begge kartene er det inntegnet gang/sykkelvei på østsiden av eiendommen. Denne er pt ikke anlagt og eier av eiendommen har plenareal her denne er inntegnet.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 490 (Omkostninger totalt)
153 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
156 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 643 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 646 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

09.01.2025



Velkommen til Emmavegen 38!



Kort vei fra garasjen til inngangsdøra.



Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet.



Skjermet og sørvendt terrasse.



Stue i 1. etasje med vannbåren varme og vedovn.



Utgang til sørvendt terrasse.



Stuen er malt i lyse farger.



Det er god plass til stor sofagruppe og spisebord.



Kjøkkenet med god oppbevaringsplass.



Kjøkkenet ligger praktisk plassert ved spisestua.



Kjøkkenet har lys og tidløs innredning.



Spisestue i nær tilknytning til kjøkkenet.



Bad 1. etasje



Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Vannbåren varme i gulv.



Delikat bad i 2. etasje, praktisk plassert ved soverommene.



Badet i 2. etasje er utstyrt med servant med stor innredning, toalett og badekar.



Vannbåren varme i gulv.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Praktisk loftstue ved soverommene.



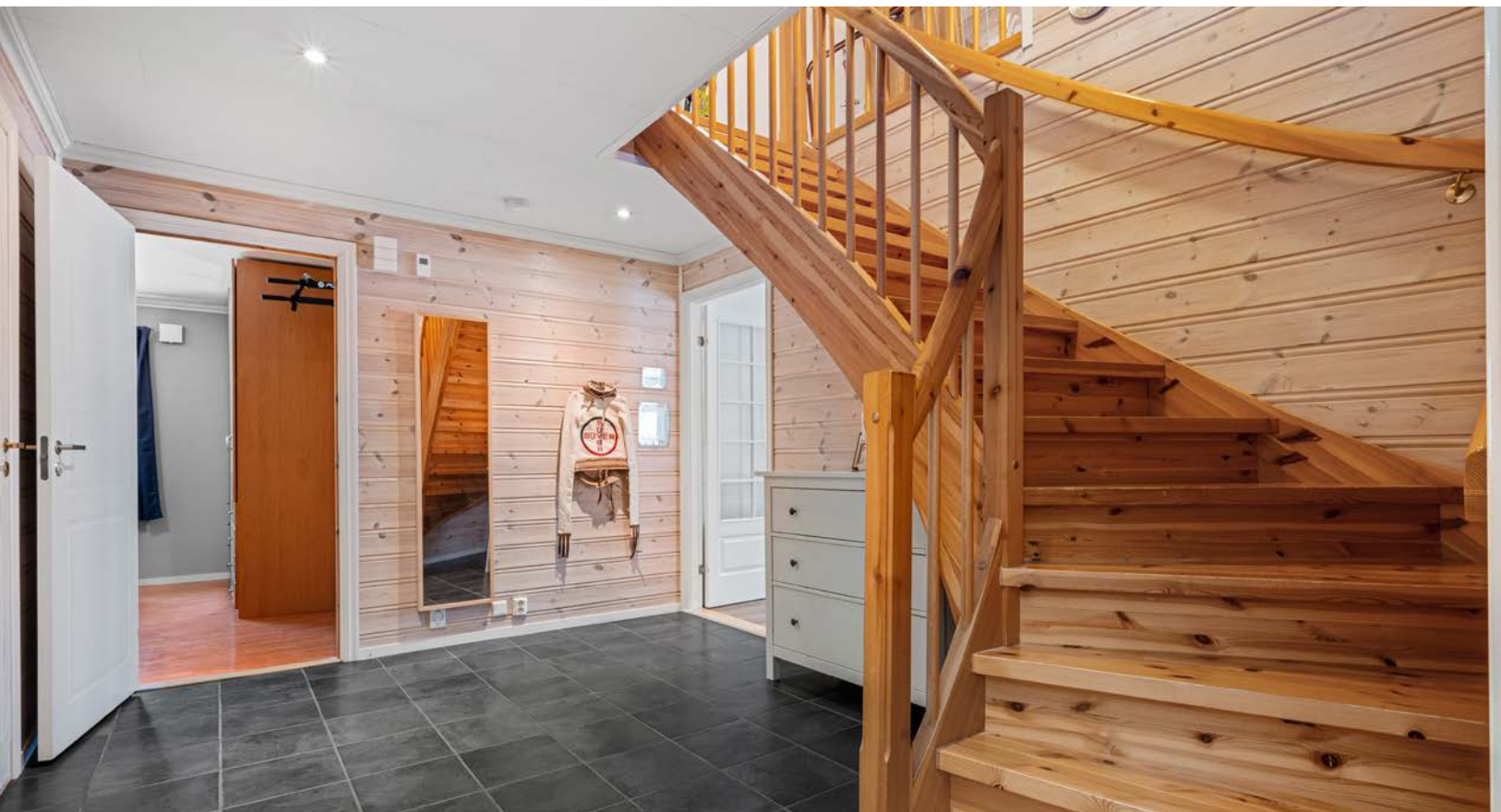
Loftstue med mange bruksområder.



Loftstue.



Loftstue.



Romslig hall med flislagt gulv.



En lysmalt entré ønsker deg velkommen inn i boligen.



Entré med inngang til garderoberoom. Her er det god plass til sko og yttertøy.



Hall



Hall



Innredet garasje-loft med mange bruksområder.



Romslig dobbelgarasje



Dronefoto.



Dronefoto.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240260	
Selger 1 navn	
Einar Nordsteien	
Gateadresse	
Emmavegen 38	
Poststed	Postnr
ORKANGER	7300
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	3314519

Document reference: 1702240260

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Lekkasje fra filter til kjøleskap i innredning på kjøkken. Fukt under laminatgulv på tilstøtende soverom. Meldt inn til forsikringsselskap med befaring av takstmann.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Kan være man må slå av avtrekk ved opptenning i peisovn enkelte ganger.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Sprukket fliser mellom garderobe og yttergang. Yttergang er kledd inn på støpt plate på mark etter huset ble bygd.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Noe el. i garasje rundt 2006. Det lokale el-tilsyn hadde kontroll i ca. 2017.
 Arbeid utført av Har fagbrev selv
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Gjennomført kontroll fra lokalt e-verk
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Overbygd tak over inngang/sportsbod kledd inn og isolert til yttergang. Sportsbod isolert og kledd inn til garderobe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1702240260

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Nordsteien	10c087284850697c2d4ed1 4fc55609f1ac00c311	20.12.2024 11:35:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240260

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Emmavegen 38, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 # gnr. 13, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 20.12.2024

Oppdragsnr.: 18900-1519

Referansenummer: IL4168

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i bindingverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og betongstein som takteking. Det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå forventet brukstid, slik at det satt tilstandsgrad pga alder / usikker / begrenset restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert terrasse på bakken. Konstruksjon av trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panel. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og malt panel på vegger. Ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er montert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Utført service i desember 2024. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne er plassert i ventilasjonsanlegg som har dobbeltmantlet tanker som går til vannbåren gulvvarme og varmtvann / forbruksvann. Boligen har vannbåren varme.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2003. Boligen er anlagt på støpt plate på mark. Terrenget er tilnærmet flatt. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

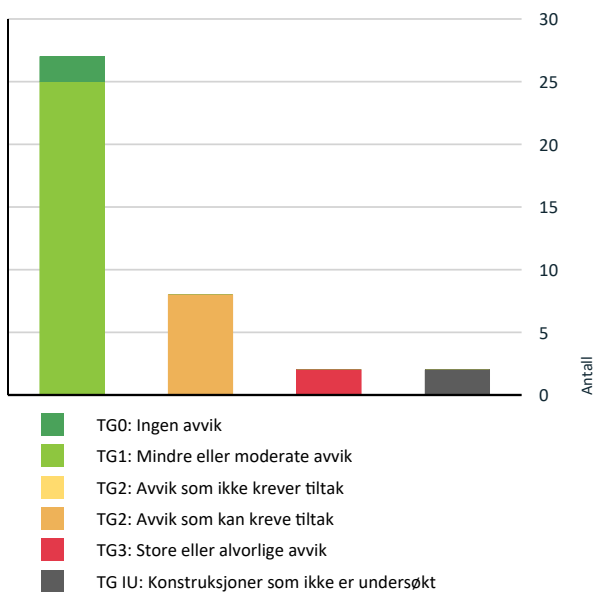
Enebolig

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

Endret rominndeling stue / kjøkken. Det var tidligere overbygd inngangsparti, men dette er bygget igjen til vindfang.

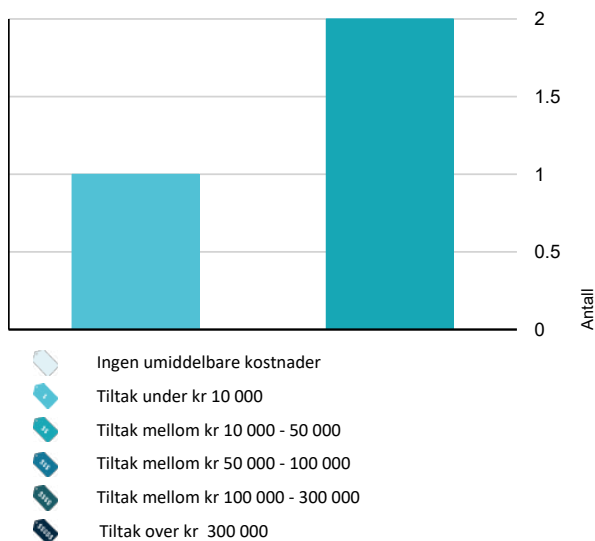
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse på bakken. Konstruksjon av trevirke.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Overflater - 2

Innvendig er det gulv av fliser i vindfang. Veggene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres sprekker / løs flis i vindfang.

Det registreres svelling i laminatgulv på soverom etter tidligere vannlekkasje fra vanddispenser i kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke manglende plate foran vedovn, men den er bare 20 cm foran oven. Kravet er 30 cm

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

1. TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er tett bunnlist foran dujsone, noe som hindrer ev. lakkasjevann å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

2. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak

2. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Sluk er plassert under badakar.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og malt panel på vegger. Ventilator over stekesone.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er montert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Utført service i desember 2024

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne er plassert i ventilasjonsanlegg som har dobbeltmantlet tanker som går til vannbåren gulvvarme og vamt vann / forbruksvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

det ble utført srvice på anlegget i desember 2024

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Etterspør samsvarerlæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det er utført el-arbeider i garasje samt taklys på kjøkken, utført av selger som er utdannet elektriker. Det er utført el-kontroll i ettertid uten anmerkninger.

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er anlagt på støpt plate på mark.

Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	70
2. etasje	50			50	
SUM	147				70
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Bad , 1 soverom , Teknisk rom , Kjøkken , Stue , Trapperom		
2. etasje	Stue , 2 soverom , Bad , Trapperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret rominndeling stue / kjøkken. Det var tidligere overbygd inngangsparti, men dette er bygget igjen til vindfang.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
2. etasje		17		17	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
2. etasje		Isolert loft	

Kommentar

2. etasje har gulvflate på 28m², men kun 17m² målbart areale pga lav takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	5
Bod	0	14
Garasje	0	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Egil Indergård Einar Nordsteien	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	13	105		0	706.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Emmavegen 38

Hjemmelshaver

Nordsteien Einar

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL4168>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

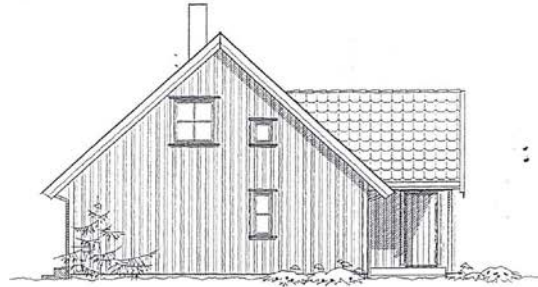
E2

Kontr.: RAN
Kont.: RAN
Dato: 19.01.01

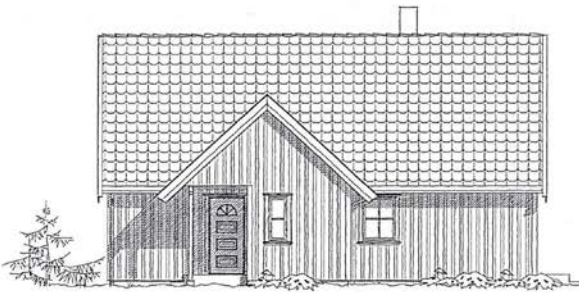
1:100



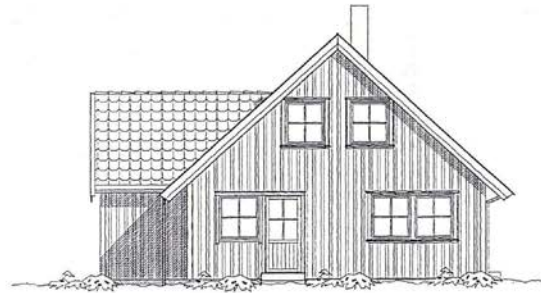
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

Dato:

Trapp:

Byggherre :
Bygghjelp :
Kommune :
Mål: 1 : 100
Trapp: RAN
Dato: 19.01.01
Dokument: 19.01.01
Dokument: 19.01.01

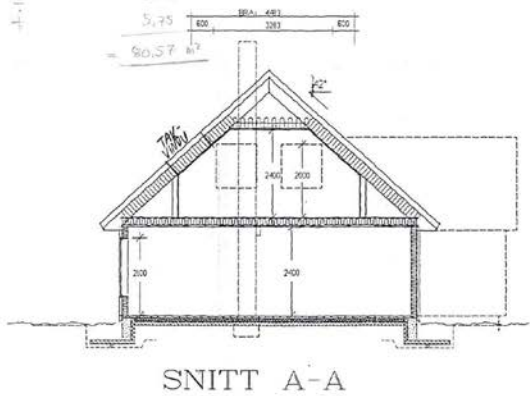
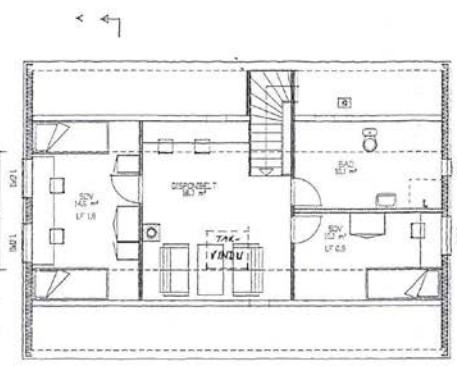
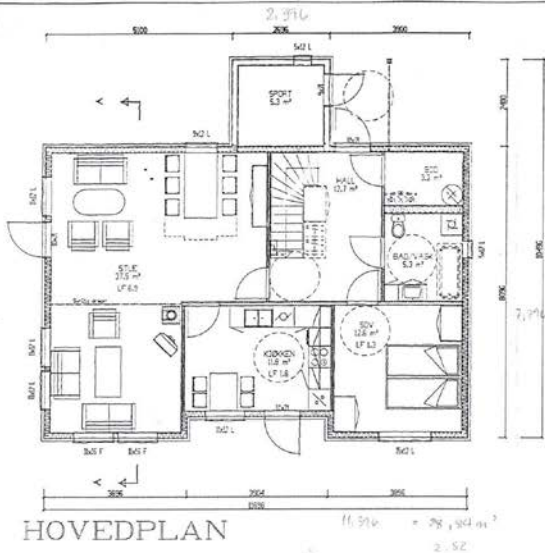
Rev.:

NORDBOHUS



Trapp: FASADER

KORONA



Rommene på loft er målt helt ut til kneveggene

AREALER	BA	BRUK	BA
Sentrumpeller	9,1	R-1	80,3
Stue	5,1	S-1	30,5
Kjø	10,5	S-2	105
Loft	19,5	S-3	105
Loft (inkludert ved 1. og 2. etg)			220


H1 = 91,6
H2 = 51,1

Byggherre : RAM
Byggeplass : Dato: 19.03.01
Kommune :
Prosjekt : 1:100 (Oppg. RAM) Dato: 19.03.01
Tegning : PLAN, SNITT
Tegningstittel : Plan, Snitt

Revisjon: 1

NORDBOHUS
KORONA

E1

Kommune Orkdal Kommune Rådmannen 7301 Orkanger	Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
Ansvarlig søker (navn, adresse) Coop Orkla BA/Nordbohus Postboks 130 7301 Orkanger	Tiltaksøyer (navn, adresse) Einar Nordsteien og Hege Røttereng Emmaveien 38 7300 Orkanger
FERDIGATTTEST ER GITT FOR Eiendomsadresse Gir Bnr Feste nr Seksjonsnr Emmaveien 38 13 105	
SPEKIFIKASJON Tiltaksbyggels art Enebolig	
Vedtatt faset av Adm. vedtak - Byggesak/Delings sak Dato: 18.07.03	Vedtatt dato 22.06.02 Sak nr 145/02
Vedtatt av Coop Orkla BA/Nordbohus Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Brukssending krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).	
Merknader	
UNDERSKRIFT Sted Dato Stempel/underskrift Orkanger 22.07.2003  Audun Skjetne	
KOPI SENDT TIL Funksjon Navn Adresse Funksjon Navn Adresse Funksjon Navn Adresse Funksjon Navn Adresse Funksjon Navn Adresse Funksjon Navn Adresse Funksjon Navn Adresse	

ORKDAL KOMMUNE
Plan- og forvaltning

Postboks 83
7301 Orkanger
Tlf : 72 48 30 00
Fax: 72 48 30 01

Vår ref : 04/02096/5
Arkiv : 13/105

Einar Nordsteien
Emmavegen 38
7300 ORKANGER

Saksbehandler.	Direkte innvalg.	Deres ref.	Dato
Siv Cathrine Westbye	72483240		22.06.2006

Melding om nybygg garasje på eiendommen Emmavegen 38, Orkanger
Tiltakshaver: Einar Nordsteien

Administrativ behandling sak nr. 205/06

Dokumenter i saken:

Melding om tiltak mottatt 03.09.2004 samt avstandserklæring datert 24.05.06 ligger til grunn for behandlingen.

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av garasje med bebygd areal 48 m² og bruksareal på 67.5m². Takvinkel skal være 42 grader, det samme som bolighuset. Garasjerommet får et areal på 47m². Det blir 20.5 m² beregningsverdig areal på loft over garasjen.

Garasjen ønskes plassert nærmere nabogrense enn 4 meter, og siden arealet av garasjen er over 50m², er plasseringen avhengig av skriftlig erklæring ang. avstand fra tilgrensende eiendom gnr.13 bnr.106 for å gjennomføre tiltaket.

Garasjen ønskes plassert nærmere kommunale ledninger for vann, spillvann og overvann enn tre meter. Det må i denne forbindelse stilles vilkår for å kunne gjennomføre tiltaket.

Vurdering av tiltaket:

Det er vedlagt underskrevet nabovarsel fra fire naboer som samtlige har samtykket i tiltaket. Det er vedlagt avstandserklæring fra gnr. 13 bnr.106 som tillater at garasjen føres opp inntil 2 meter fra felles grense. Det er forutsatt at det gøres branntekniske tiltak på garasien slik at det

eksisterende ledninger. Trekkørret må legges slik at det stikker 2 meter ut fra hver av gavelveggene på garasjen. Kontakt seksjon for kommunalteknikk dersom det er spørsmål om dimensjon og plassering.

Branntekniske tiltak

Garasjevegg som vender mot gnr.13 bnr.106 må oppføres med brannmotstand EI30. Dette betyr at det kan oppføres garasjebygg på 13/106 inntil to meter fra felles grense uten at det medfører krav om brannmotstand mot 13/105. Det er ikke krav til brannmotstand mot egen bolig så lenge garasjerommet er under 50m².

Tiltaket vurderes å være innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket for øvrig vurderes å være i samsvar med Plan- og bygningslovens § 81, og godkjennes som Melding i h.h.t. § 9 i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Administrativt vedtak:

MELDINGEN GODTAS OG TILTAKET KAN IGANGSETTES på følgende vilkår:

1. Garasjen tillates plassert minimum to meter fra felles grense mot gnr.13 bnr.106.
2. Det må legges trekkør med slik dimensjon at eksisterende kommunale ledninger utenfor garasjen kan få plass i trekkørret. Trekkørret må stikke to meter ut fra hver av gavelveggene på garasjen, og det må legges på samme dybde som eksisterende ledninger. Detaljer omkring arbeidet avklares med seksjon for kommunalteknikk. Alternativt må garasjen oppføres på mur som fundamenteres like dypt som eksisterende ledninger ligger.
3. Det må monteres snøfanger på tak mot gnr.13 bnr.106.
4. Det må monteres takrenner og taknedløp. Taknedløp må kobles til eksisterende overvannssystem.
5. Garasjevegg mot gnr.13 bnr.106 må føres opp med brannmotstand EI 30.

Ansvar:

- Det er tiltakshavers ansvar at arbeidet blir utført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.
- Bygget må dimensjoneres etter en snølast på mark på min. 4,5 kN/ m².
- Fasadedetaljer må tilpasses eksisterende bolig med hensyn kledningstype, farge, takdekking, beslag m.m.

ORKDAL KOMMUNE

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Date 3/9-04 Saksnr. 04/02096/001
 Stempel 04/02096/001
 Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)
 142
 Saksb. P/105
 Grad. _____
 Kopi _____

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Orkdal kommune
Pb. 83
7301 Orkanger

Gradering

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidsilsynet.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	13	105		
Tiltakets art SAK § 2	Adresse			
	Emmavegen 38			
	Postnr.	Poststed		
	7300	Orkanger		
Tiltakets art SAK § 2	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)			
	<input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)			
	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)			
	Spesifiser kort tiltakets art			

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	-------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------	--------------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E - 1
-------------------------------------	--	----------------------

Arealdisponering

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere Emmaheim				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Bolig				Tillatt grad av utnytting BRA=300 m2
	Beregningsregler i reguleringsplan				
	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA)	<input checked="" type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m2)		<input type="checkbox"/> Annet	
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal 700 m2		

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 2 m	Vegmidte	Annen bygning 2 m	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere				Vedlegg nr. -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
			<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			Beskriv		
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk					
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk					
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann					
		<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta					
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg					
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
			Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Overvann	Takvann/overvann føres til:			<input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng	

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 - 2	
Kart, situasjonsplan	D	1 -	

MOTTATT

06 JUL 2006

Orkdal kommune

Vedlegg nr

C-

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For den ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
13	105		
Eiendommens adresse			
Emmaveien 38			
Postnr	Poststed		
7300	Oranger		
Eier/fester			
Einar Nordstein / Hege Røttereng			

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Skilt	<input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste
<input type="checkbox"/> Innhengning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Dispensasjoner
<input type="checkbox"/> Annet Beskriv		

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket pbl § 81
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid
<input type="checkbox"/> Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Garasje.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
	Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
	Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
	Fasadetegninger og snitt	E		<input type="checkbox"/>

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Nabo-/gjenboer eiendom			Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse			Adresse		
13	105			Emmavn 38, 7300 Orkanger					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Eiers/festers navn		
13	120			Tore Bang					
Adresse				Adresse			Adresse		
Emmavn				Emmaveien 38					
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed		Poststedets reg.nr	
7300		Orkanger		7300		Orkanger			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign			
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		4/7-06		Tore Bang	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn				
Adresse				Adresse				
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed		Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign		
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn				
Adresse				Adresse				
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed		Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign		
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn				
Adresse				Adresse				
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed		Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign		
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Vedlegg nr.

C- 1

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Orkdal kommune
Pb. 83

7301 Orkanger

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 13	Bnr. 105	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
------------	-------------	---------------	------------------

Adresse
Emmavegen 38

Postnr. | Poststed
7300 | Orkanger

Eier/fester
Einar Nordsteien og Hege Røttereng

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

- Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86 a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Våtrom
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av boligenheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	
Annet	- beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

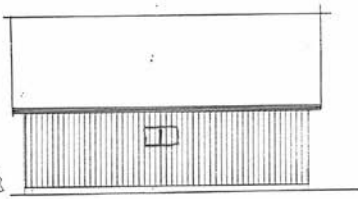
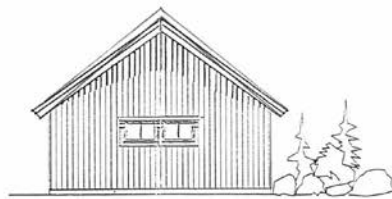
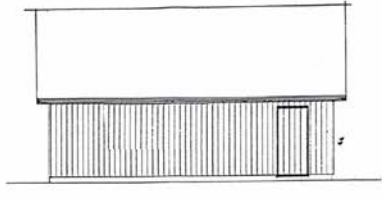
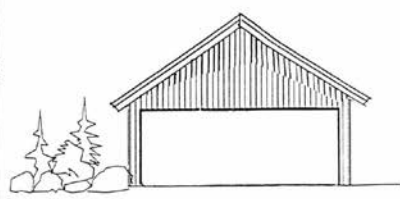
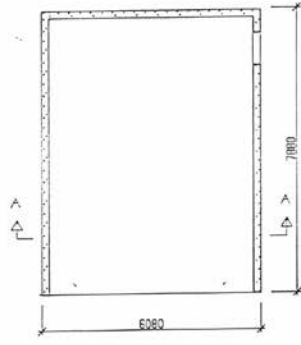
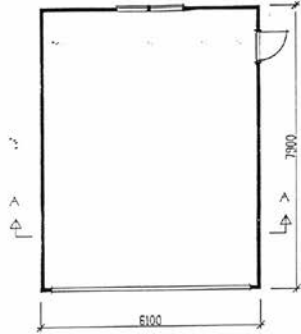
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	

Størrelse ny	Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal
--------------	-------------	-----------	--------------

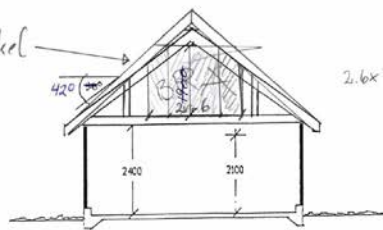
Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
 1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
 2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse	
13	105	0	0	Emmavegen 38	
Nabo-/gjenboereiendom			Nabo-/gjenboereiendom eiers/festers navn		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
13	62			Kari Oddrun Kroknes	
Adresse			Adresse		
			Byggvegen 23		
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg. nr.
			7300	Orkanger	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
			19-04	Kari Kroknes	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
13	63			Arnfinn Selvnes	
Adresse			Adresse		
			Byggvegen 25		
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg. nr.
			7300	Orkanger	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
			31/8-04	Arnfinn Selvnes.	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
13	106			Roar Johansen	
Adresse			Adresse		
			Emmavegen 40		
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg. nr.
			7300	Orkanger	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
			31/8-04	Roar Johansen	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
13	120			Liv og Geir Henning Width	
Adresse			Adresse		
			Emmavegen 36		
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg. nr.
			7300	Orkanger	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/>	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
			31/8-04	Liv og Geir Width	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg. nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	



Reell takvinkel



SNITT A-A

$2.6 \times 7.88 = 20.6 \text{ m}^2$

$\frac{47}{+ 20.5}$
67.5

Rev. A. Div. 16.02.01/2005



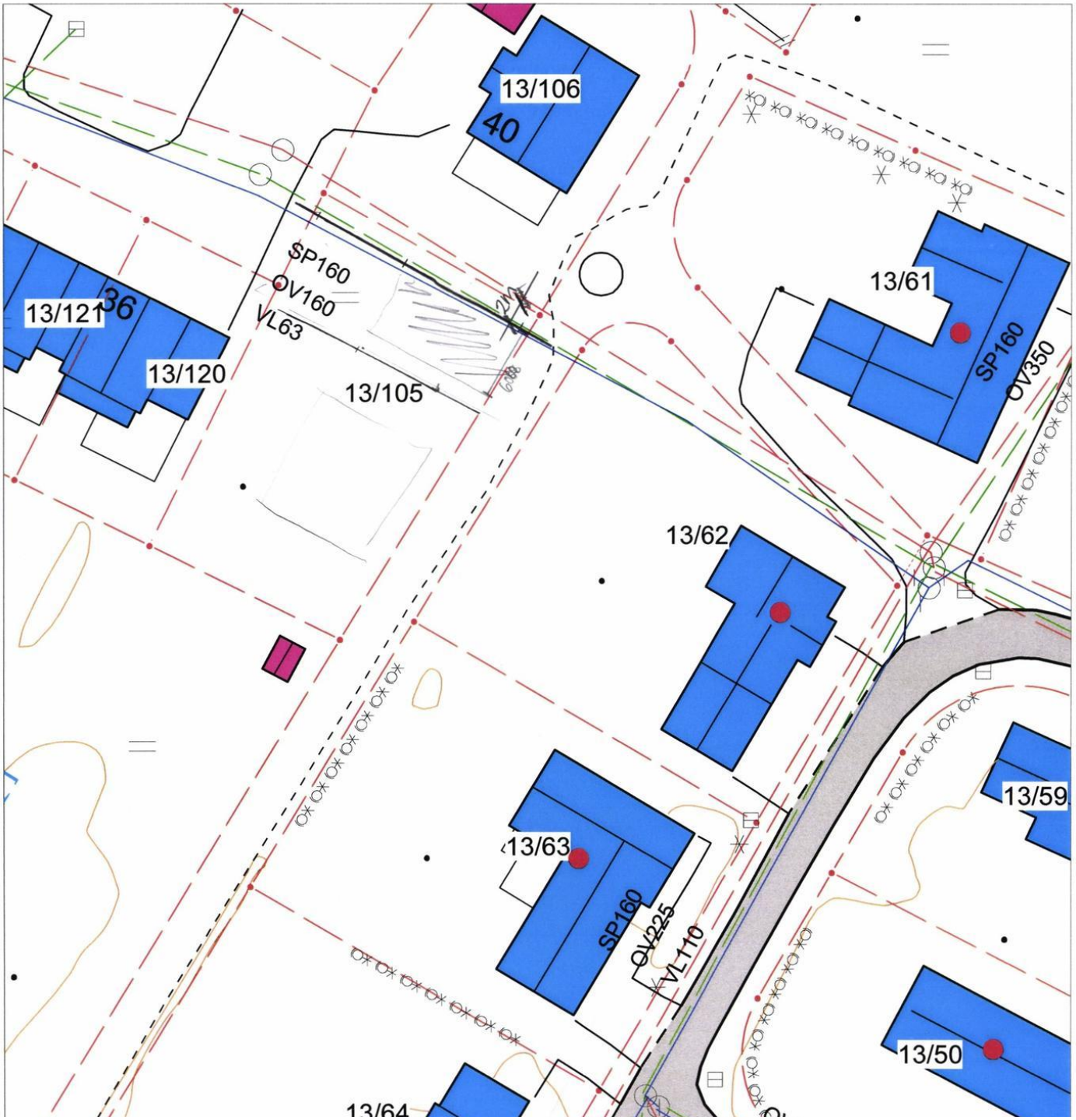
NORDBO NORGE

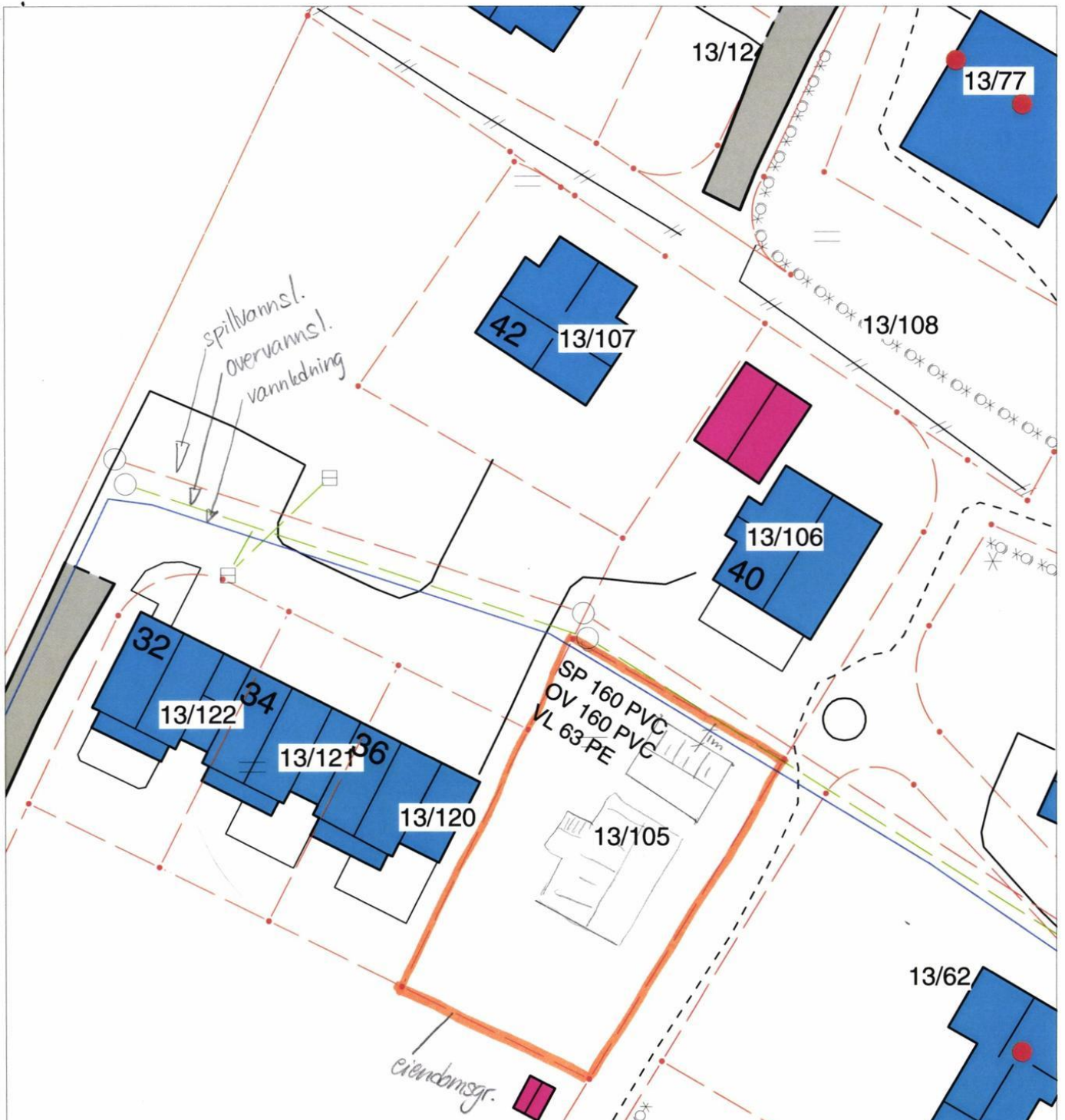
Prosjekt: EINAR NORDSTEIN OG HEGGE RØTTERENG
 Oppdrag: EIMMAVEGEN 38, 7300 ORKANGER
 Prosjekt nr: GNR 13 BNR 105

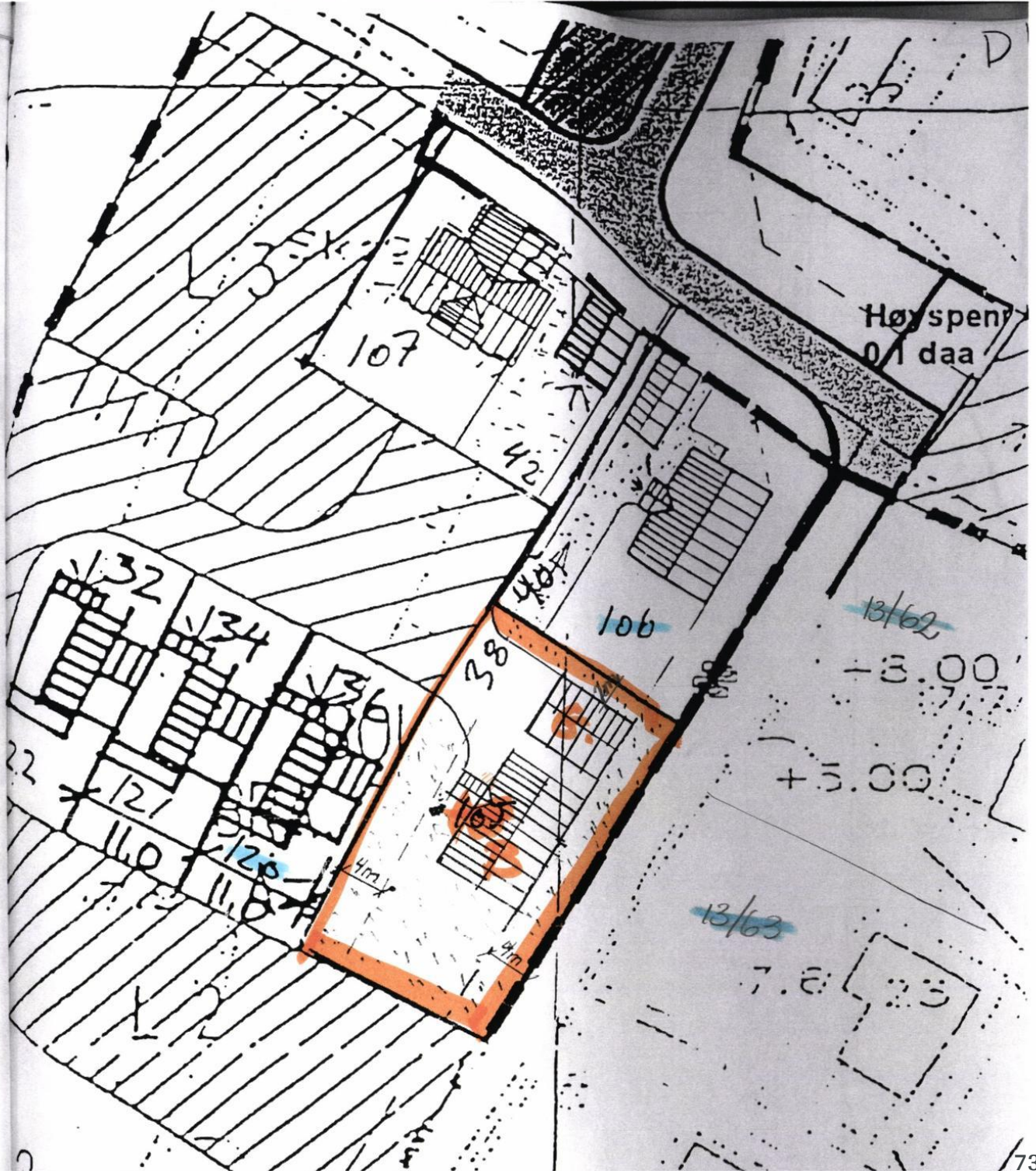
Plan: 1:100
 Skala: 1:100
 Dato: 14.11.2004
 Tegner: M.L.

PLAN . SNITT . FASADER

Objekt: GARASJE
 A 01







ORKDAL KOMMUNE
Plan- og forvaltning

Einar Nordsteien
Emmavegen 38
7300 ORKANGER

Kommunesenteret
postboks 83, 7301 Orkanger
Tlf: 72483000
Faks : 72483001

Vår ref : 04/02096/4
Arkiv : 13/105

Saksbehandler.	Direkte innvalg.	Deres ref.	Dato
Siv Cathrine Westbye	72483240		27.09.2004
postmottak@orkdal.kommune.no			

Melding om nybygg garasje på eiendommen Emmavegen 38, Orkanger
Tiltakshaver: Einar Nordsteien

Vi har den 03.09.04 mottatt Deres søknad om tiltak, bygging av garasje på gnr.13 bnr.105.

Garasjen vil komme 2 meter fra eiendomsgrensa mot gnr.13 bnr. 106, og eier av denne eiendommen må derfor skrive under på naboerklæring. Skjema for naboerklæring følger vedlagt.

Vi gjør ellers oppmerksom på at det går offentlig vannledning på tomta / i tomtegrensa mot gnr.13 bnr.106. Kommunen stiller krav om at bygg ikke kan plasseres nærmere ledning enn 3 meter. Dette betyr at De må få påvist nøyaktig ledningstrase, og at garasjen må plasseres 3 meter fra denne. Alternativt kan det godkjennes at garasjen kommer nærmere ledning enn 3 meter, men den må da fundamenteres med mur som går like dypt som ledningene ligger.

Vi ber også om at det oversendes tegninger av garasjen, fasader og snitt, jf. telefonsamtale i dag. Saken vil bli behandlet så snart naboerklæring og tegning foreligger. Sender med situasjonsplan datert 30.04.02. Dersom garasjen skal plasseres på annet sted enn situasjonsplanen viser, ber vi om at ev. endring tegnes inn.

Roar Johansen
Emmavegen 40

7300 Orkanger

08.09.04

Orkdal kommune
Postboks 83
Byggesak

7300 Orkanger

ORKDAL KOMMUNE

Dato 8/9-04 Saksnr. 04/02096/2
Emnekode / L42 /
Obj.kode 13/105 Saksb. SCW
Kopi / /
Ref.sak Grad.
Gradering Kass.

**Vedr. nabovarsel – bygging av garasje på eiendommen Emmavegen 38.
Eier: Einar Nordsteien.**

Viser til ovennevnte byggesak. Jeg har skrevet under nabovarsel, og krysset av for at jeg godkjente planene som de forelå.

I ettertid har jeg begynt å tenke på at dette kanskje ikke var vel overveid.

Ønsker med dette å få komme med følgende merknader til saken:

- Hvis Nordsteien ønsker å bygge garasjen kun to meter fra grensen mot min eiendom, krever jeg at det må monteres snøfangere på taket, slik at jeg slipper å få taksnøen rasende over på eiendommen min. Dette for å forhindre ulykker med barna som ofte leker seg på denne siden av tomten, samtidig som jeg ønsker å forhindre ødeleggelse av event. busker, trær, plen etc.
- Vi krever også at det monteres takrenner og at tanknedløp føres ned i bakken og kobles på ledningsnett.

Under disse to forutsetningene kan jeg godkjenne at garasjen bygges to meter fra grensen, hvis ikke må han overholde "4-metersgrensen".

GNR. 13 BNR 105

Immem 11.05.:

vil for første ledninger, - dunder komme
tilbage til planering & leve tegning

Ringte 24.05.: Glem den forakt i ledning
Ledning vil stadig komme under ene lysers
garagen. Vil prate m. Mikkalgaard

AVSTANDSERKLÆRING

Undertegnede eier/fester av gnr 13 bnr 106 fnr _____ snr _____

har ingen innvendinger til at E. Nordsteien/H. Røtting
navn

på eiendommen gnr 13 bnr 105 fnr _____ snr _____

oppfører et/en garasje

i en minsteavstand av 2 meter fra vår felles grense i samsvar med * se merkn.

byggemelding, datert _____ .

NB!

- Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. Senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.
- Jeg forutsetter at evt. Branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt, slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

(Kryss av for aktuelt alternativ)

Erklæringen er avgitt i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningsloven § 70 nr 2a. Jamfør lovtæksten som er inntatt på baksiden.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

§ 70. Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII. For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.

Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.

2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen **kan** godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

- a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
 - b. ved oppføring av garasje, uthus og lignede mindre bygning.
3. Nærmere bestemmelser, herunder om brannteknisk sikring, beregningsmåten for høyde, for avstand fra nabogrense og på bygning som nevnt i nr. 2 annet ledd bokstav b, gis ved forskrift.

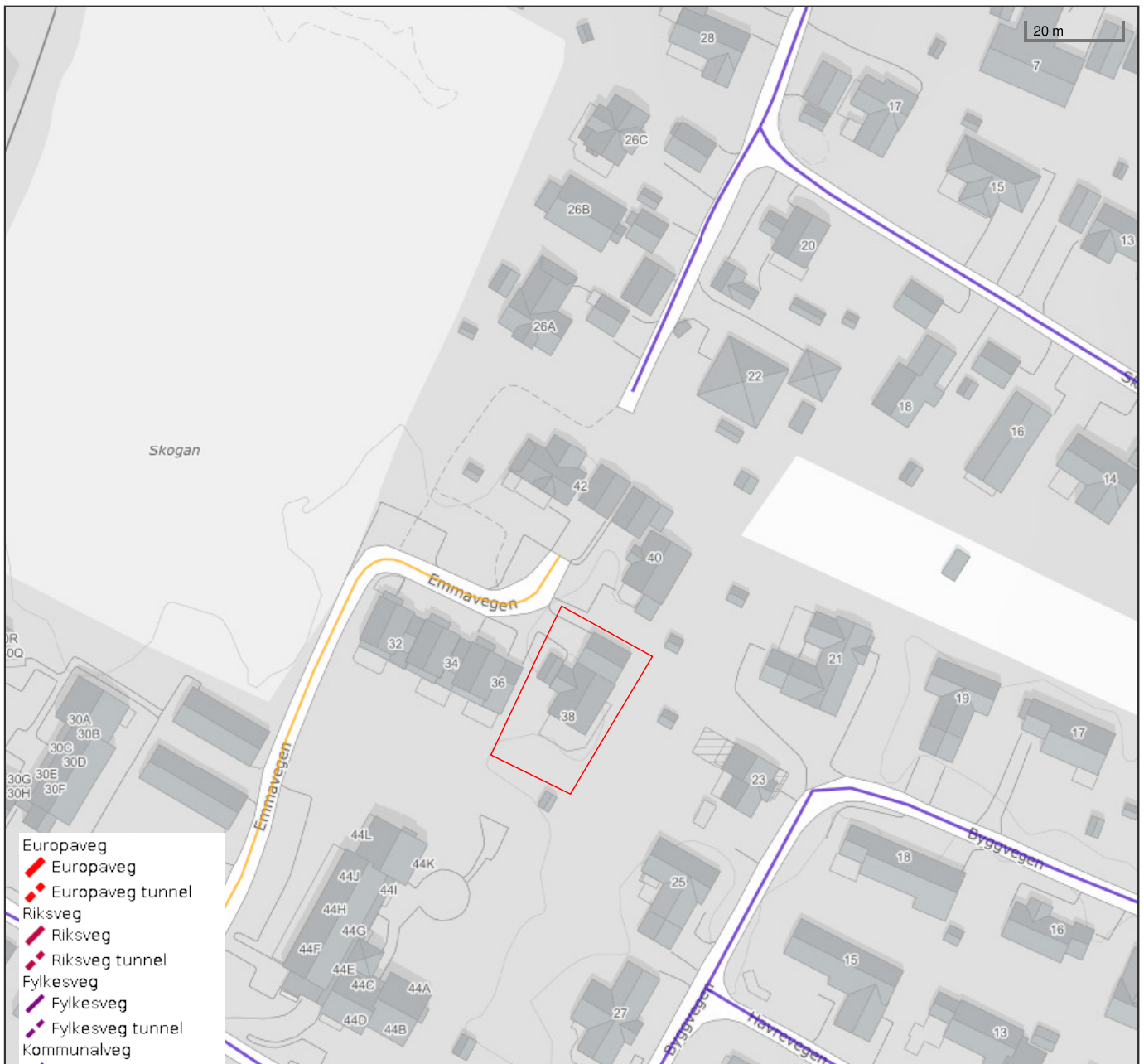
TEKNISK-FORSKRIFT

§ 7 – 26. Brannspredning mellom byggverk

1. Fare for brannspredning mellom byggverk skal forebygges slik at personsikkerhet ivaretas og slik at brann ikke kan føre til urimelig store økonomiske eller samfunnsmessige tap eller skade.
2. Mellom lave byggverk skal det være minst 8 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 13/105//





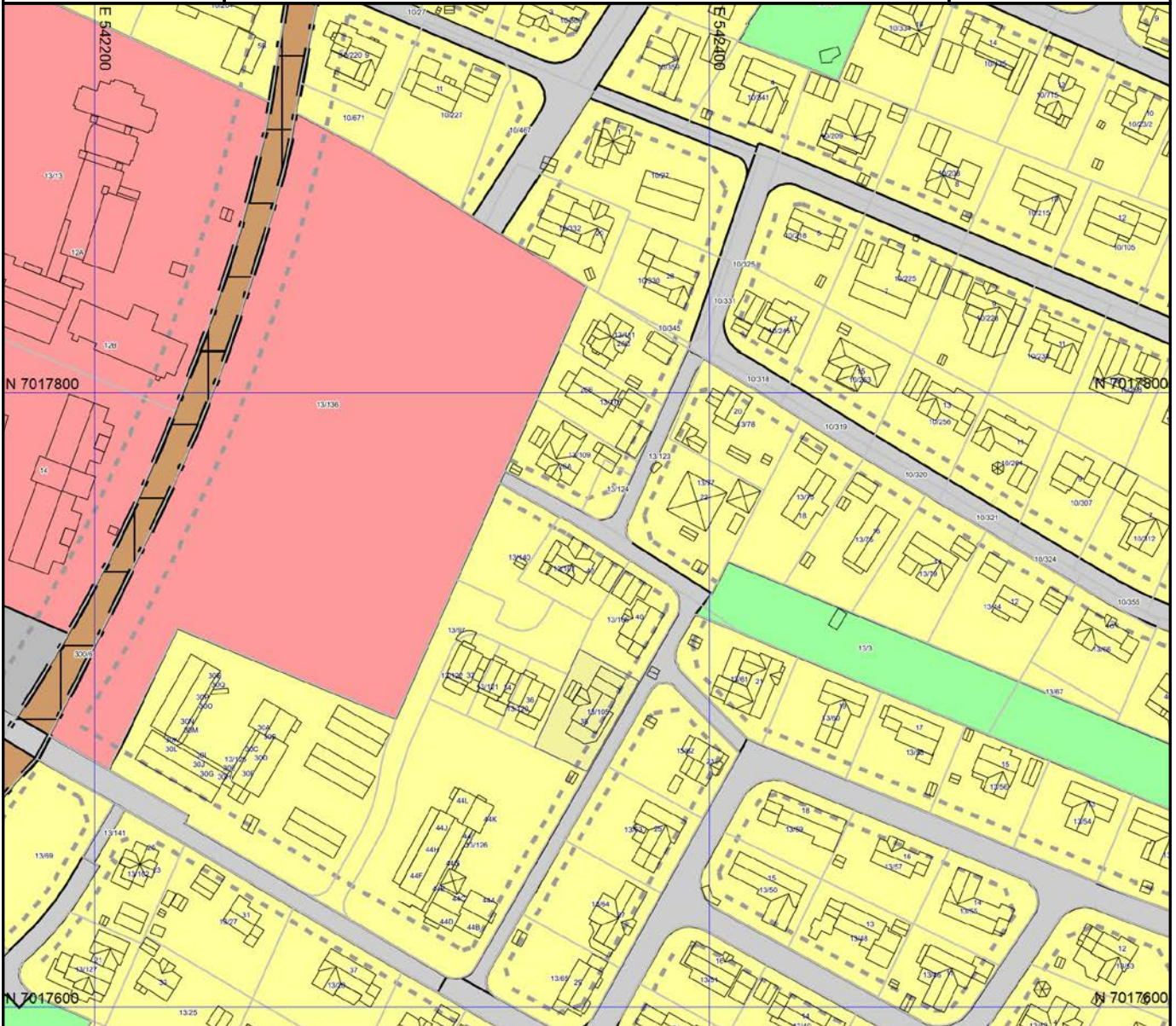
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/105
Adresse: Emmavegen 38
Dato: 15.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Båndlegginggrense
 -  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Uteoppholdsareal - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  Bane - nåværende
 -  Parkering - nåværende
 -  Blågrønnstruktur - nåværende
 -  Friområde - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 -  Byggegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål



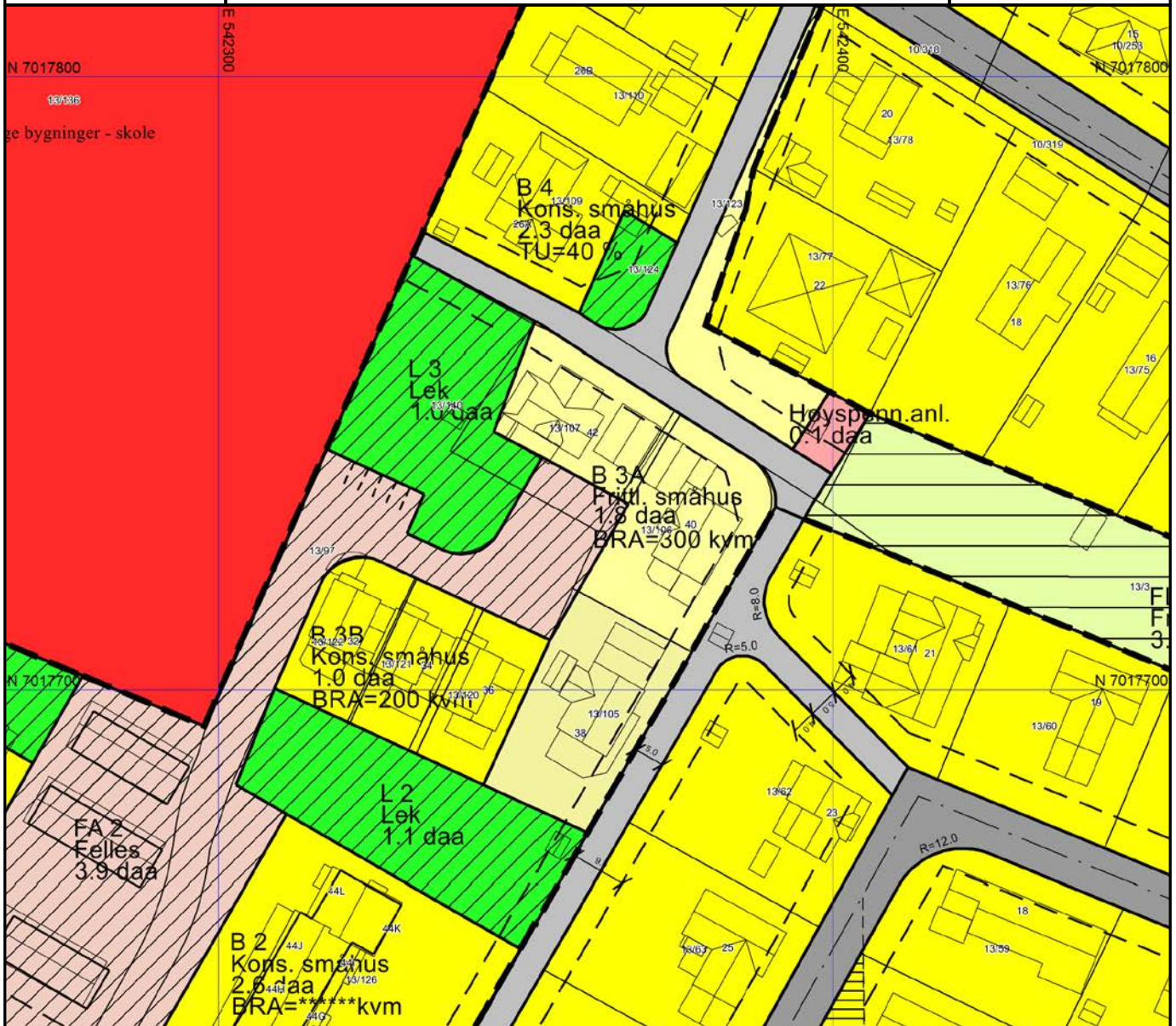
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/105
Adresse: Emmavegen 38
Dato: 15.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Jernbane
	Friluftsområde (på land)
	Anlegg for telekommunikasjon
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Ahc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ORKDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV EVJEN-OMRÅDET

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder felles reguleringsbestemmelser, som gitt i pkt. A, og spesielle reguleringsbestemmelser.

- A fellesbestemmelser
 - B områder for åpen villamessig bebyggelse
 - C områder for konsentrert boligbebyggelse
 - D områder for forretningsbebyggelse
 - E områder for offentlig bebyggelse
 - F lekeplassområder
 - G offentlig friområde
 - H områder for campingplass
 - I trafikkområder, veier og gangveier.
 - J landbruksområder
- A. FELLESBESTEMMELSER

§ 1.

Utsalgsboder, kiosker, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller omkringboende.

§ 2.

Eventuell innhengning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler, lekeplasser etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 3.

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Beplantninger og andre sikt-hindrende gjenstander i en høyde mer enn 0,5 m over kjørebanelens planum tillates ikke i de angitte frisiktområder for veikryss.

Konsentrert boligbebyggelse: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

Frittliggende boligbebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate.

§ 6.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Plassering av garasjer skal tegnes inn på planene ved søknad om byggetillatelse, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelsen. Garasje skal ligge innenfor bygge- linjen. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller meddele unntak fra denne bestemmelsen, med santykke av vedkommende vegmyndighet. Avstand fra garasje til vegside må under ingen omstendighet være mindre enn 5 m. Inn- og utkjøringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestem- melsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Orkdal kommune til anvendelse.

§ 8.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

§ 9.

Områdene skal bebygges med frittliggende bolighus inntil 2 etasjer. Høyden fra terreng til gesims må ingen steder

§ 11.

Garasjeanlegg for to eiendommer kan tillates oppført i nabogrensen innefor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 12.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 20° til 27° og mønet langs husets lengderetning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen hvis annen takform gjennomføres for en større gruppe hus eller andre forhold tilsier dette.

§ 13.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

C. OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§ 14.

Områdene skal ha en utnyttelsesgrad på mellom 0,15 og 0,25 og kan bebygges i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde må ingen steder overskride 6,0 meter. (Utnyttelsesgrad betyr brutto gulvareal unntatt garasjer, ubebodd kjellerrom og loft, dividert med brutto grunnareal.)

§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for vedkommende område.

§ 16.

Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene. Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelsen hvis spesielle forhold taler for dette.

§ 19.

Bebyggelsen skal nyttes til servicefunksjoner samt tilhørende og nødvendige lagerlokaler.

§ 20.

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring av varer, tomkasser eller lign.

E. OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 21.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

F. OMRÅDER FOR LEKEPLASSER

§ 22.

Lekearealene skal opparbeides etter retningslinjer godkjent av bygningsrådet. Lekeplassene skal inngjerdes.

G. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

§ 23.

1. Friarealene skal normalt ikke bebygges men bygningsrådet kan med kommunestyrets, (evt. formannskapet) samtvkke. til-late oppført bygg eller anlegg som har naturlig tilknytning til park- og lekeområder og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

H. OMRÅDE FOR CAMPINGPLASS

- b) Nåværende riksvei 65 og hovedsamlevei skal være fasadefrie og avkjørsler fra disse tillates ikke utover det som er vist på planen.
- c) Brøytbare gangveier samt fortau opparbeides som vist på planen.

J. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 26.

I områder som er avsatt til jordbruk kan det bare føres opp bygninger som har direkte tilknytning til gartneri- og jordbruksdrift.

REGULERINGSPLAN EMMAHEIM

**gnr. 13 bnr. 5 Emmaheim, gnr.13 bnr. 69 Øya, gnr.14 bnr.19 Damekra, gnr. 14 bnr. 33 Damvold m. fl.,
Follo i Orkdal**

DEL AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EVJEN-OMRÅDET, ORKDAL KOMMUNE

PLANDATA:

Tidligere reguleringsplan er stadfestet:	05.07.78.
Dato på reguleringsplan	16.12.96.
Dato for siste revisjon av planen:	20.01.98.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	20.01.98
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	13.02.01

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. PLANENS OMFANG

Disse bestemmelser gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense, og erstatter tidligere reguleringsbestemmelser for området.

2. REGULERINGSFORMÅL.

Området reguleres til følgende formål:

2.1 BYGGEOMRÅDER

2.1.1 Byggeområder boliger

Boliger inndelt i felt B1 - B12 med tilhørende anlegg.

Feltene kan bebygges innenfor angitte byggelinjer med max. bruksareal/max TU som følger:

B1:	max BRA 3500 m2.
B2:	max BRA 3500 m2

2.3 FAREOMRÅDER

- Transformatoriosk

2.4 SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde

2.5 FELLESOMRÅDER.

- Felles avkjørsel, parkeringsplass,
- Felles lekeområder.
- Felles gangareal.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1. BYGGEOMRÅDER BOLIGER

- 3.1.1. Feltene B5, B8, B9 og B10. I områdene skal det oppføres eneboliger. Boligene kan oppføres i 2 etasjer evt. med sokkeletasje i tillegg der terrenget ligger til rette for dette (knr. §7.5). Bebyggelsen oppføres med saltak.
- 3.1.2. Feltene B1 og B2. I områdene skal det oppføres mindre boenheter i konsentrert bebyggelse. Boligene skal oppføres i 2 etasjer. Garasjer/biloppstillingsplasser på terreng (B1) eller i kjeller (B2).
- 3.1.3. Feltene B6 og B7. I områdene skal det oppføres konsentrert bebyggelse som kjedehus i 2 etasjer med mellombygg i en etasje for garasje eller carport.
- 3.1.4. Felt B4, B11 og B12. I området kan det oppføres eneboliger. Boligene kan oppføres i 2 etasjer evt. med sokkeletasje i tillegg der terrenget ligger til rette for dette. Bebyggelsen oppføres med saltak.

Eksisterende bygg i feltene B11 og B12 som inngår i planen er vist på plankartet.

- 3.1.5. Felt B3. I området skal det oppføres småhus som kjedehus og eneboliger i 2 etasjer.

- Feltene B1 og B2: Garasjer og biloppstillingsplasser på terreng (B1) eller kjeller (B2). Ved parkering i kjeller skal gjesteparkering etableres på terreng.
- Feltene B6 og B7: Garasjer/carport bygges som mellombygg mellom bolighus.
- Feltene B3, B4, B5, B8, B9, B10, B11 og B12: Garasjer kan bygges frittstående eller som tilbygg til bolighus.

Minsteavstand mellom garasje-/carportfront og intern veg er 5 meter.

3.1.10 Bebyggelsens materialbruk og detaljering må ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Fargebruk skal avklares ved byggemelding. Bygg som hører naturlig sammen skal utformes med enhetlig preg.

3.1.11 For bebyggelsen i samtlige områder gjelder følgende generelle bestemmelser:

- maks gesimshøyde = 6 m.
- maks. takvinkel = 42 grader
- maks. mønehøyde = 8 m.

3.2 BYGGEOMRÅDER OFFENTLIGE FORMÅL

3.2.1 I området kan plasseres bygg og anlegg for offentlige formål, herunder skole.

3.2.2 Før søknad om byggetillatelse for bygg/anlegg i områdene O1 og O2 kan behandles skal bebyggelsesplan være utarbeidet og godkjent.

4. TRAFIKKOMRÅDER (offentlige)

4.1 Eksisterende jernbaneområde.

4.2 Annet trafikkområde: sone for snøopplag, plassering av leskur for buss o.l. langs Orkdalsveien. Området omfatter arealet som er ervervet av kommunen til formålet.

4.3 Vestre del av Klemmetsmoveien og Klemmetsmoveiens forbindelse til Orkdalsveien. Klemmetsmoveien stenges for gjennomkjøring ved område B2. Fysisk stengning av Klemmetsmoveien vil først bli gjennomført når Folloveien får avløsning. Klemmetsmoveien skal utstyres med fortau 2,5 meter som vist på plankartet.

-
- 7.3. Brannhydranter skal plasseres i de ulike områder som angitt på planen og i samarbeid med Orkdal kommune. Mindre justeringer av plasseringer aksepteres.
 - 7.4. Beregning av trafikkstøy skal utføres og nødvendige tiltak iverksettes slik at Miljøverndepartementets retningslinjer oppfylles. Disse tiltak skal være iverksatt før boliger langs Orkdalsveien kan godkjennes. Støyskjermingstiltak skal byggemeldes.
 - 7.5. På grunn av flomfare fra Orkla og bekk, og forholdet til avskjærende avløpsledning, settes følgende begrensning for bygging av kjellere/sokkeletasjer; Topp kjellergulv skal ligge minimum på kote 6,0 (NGO 1964).
 - 7.6. Mindre vesentlige reguleringsendringer kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene og plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
 - 7.7. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
 - 7.8. Før utbygging igangsettes skal utbyggingsavtale inngås med Orkdal kommune.

PLM, 20.01.98

6.1.2. Felles avkjørsel FA2 er felles for boligene i feltene B1, B2 og B3.

Parkering er felles for boliger i felt B1, B2 og B3. På felles parkeringsplass kan det etableres garasjer for boliger i felt B1.

Adkomst til hovedinngang og et fåtall gjesteparkeringsplasser har egen avkjørsel fra Klemmetsmoveien som vist på plankartet.

6.2. FELLES LEKEPLASSER

6.2.1. Det skal bygges lekeplasser som angitt på plankartet.

6.2.2. Lekeklassen L4 skal ferdigstilles til innflytting for feltene B5-B10.

Lekeklassen er felles for alle boliger i planområdet. Liten lekeklass, L5, ferdigstilles samtidig med de første boligene i feltene B5, B8, B9 eller B10.

6.2.3. Lekeklassene L1 og L2 er småbarnslekeplasser som er felles for boligene i de bygg som ligger i direkte tilknytning til de respektive lekeplasser. Lekeklassene ferdigstilles samtidig med boliger i feltene B1 og B2.

6.2.4. Lekeplasser i feltene B4 og B11 skal innpasses i bebyggelsesplan (kfr. § 3.1.7) for områdene i samsvar med kommunens retningslinjer.

6.2.5. Lekeklass L3 skal ferdigstilles samtidig med boliger i felt B3.

6.3. FELLES GANGAREAL

6.3.1. 4 m bred sone for gangstiforbindelse til bussholdeplass og gangveiforbindelse mellom område B5 og B10.

2,5 m bred sone for gangstiforbindelse mellom de to deler av Klemmetsmoveien.

Alt felles gangareal er felles for alle eiendommene i planområdet, og kan også benyttes som alminnelig forbindelse til arealer utenfor planområdet.



Orkland kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/105
Adresse: Emmavegen 38
Dato: 15.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

	Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm		Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm		Eiendomsgr. omtvistet		Hjelpelinje vannkant
	Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm		Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm		Hjelpelinje veikant		Hjelpelinje fiktiv
	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm		Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet		Hjelpelinje punktbeste		





Orkland kommune

Ledningskart

Eiendom: 13/105
Adresse: Emmavegen 38
Dato: 15.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

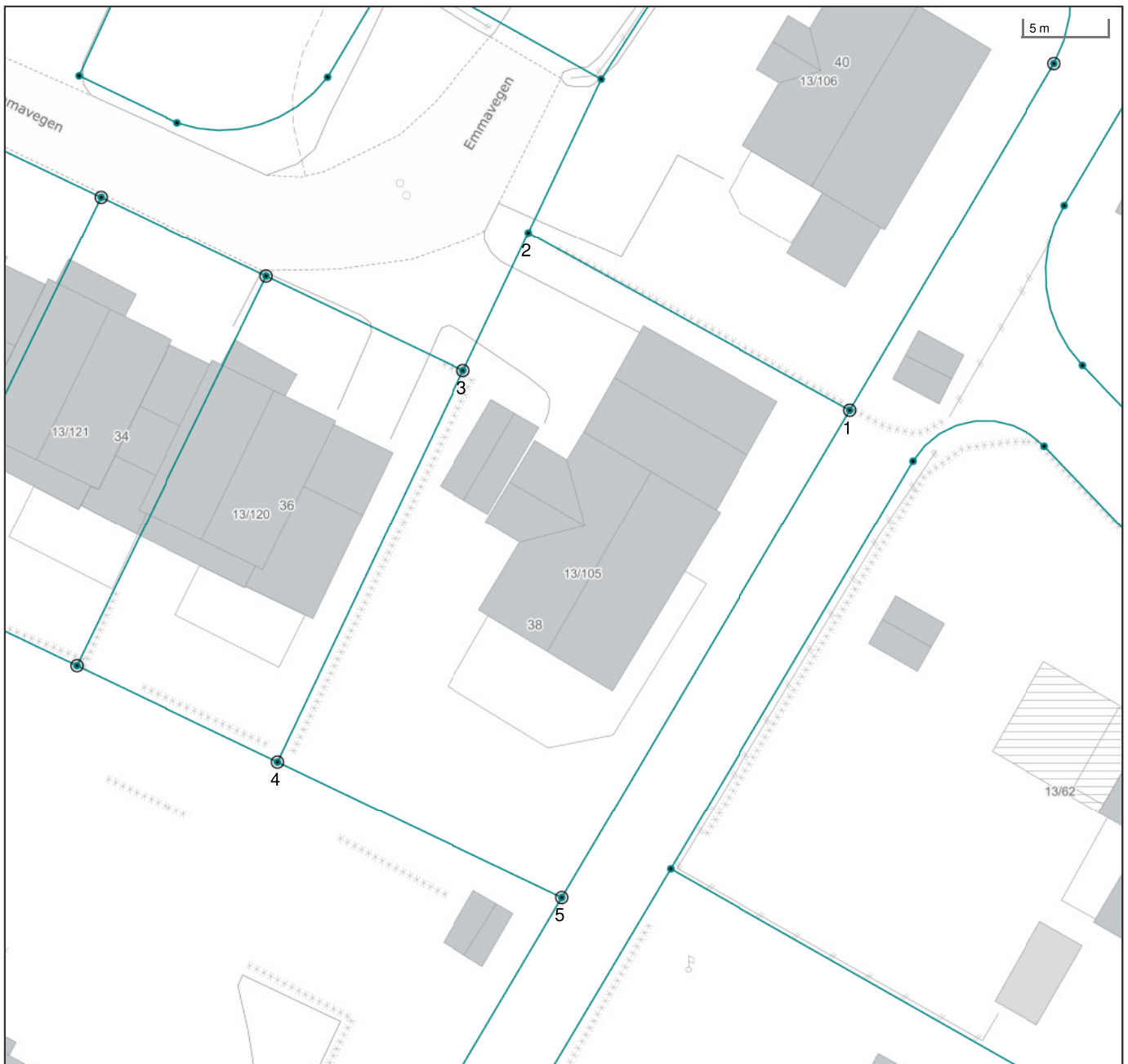
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.





Eiendomskart for eiendom 5059 - 13/105//



Areal og koordinater for eiendommen

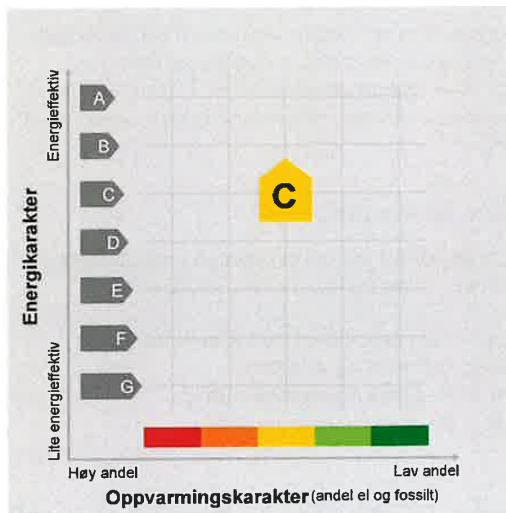
Areal	706,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7017697,87	Øst	542359,99

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7017706,12	542377,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,99	
2	7017716,51	542357,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,04	
3	7017708,19	542353,93	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,15	
4	7017684,57	542343,09	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,99	
5	7017676,63	542360,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,93	

ENERGIATTEST



Adresse	Emmavegen 38
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20074027
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65341
Dato	09.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2003
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 147
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002671	15.11.2024	1702240260

Om dokumentet

Ident

1999/2189/64

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.


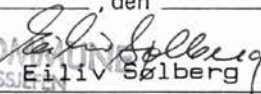
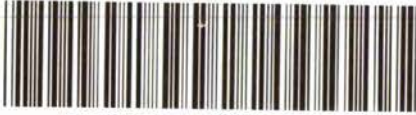
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

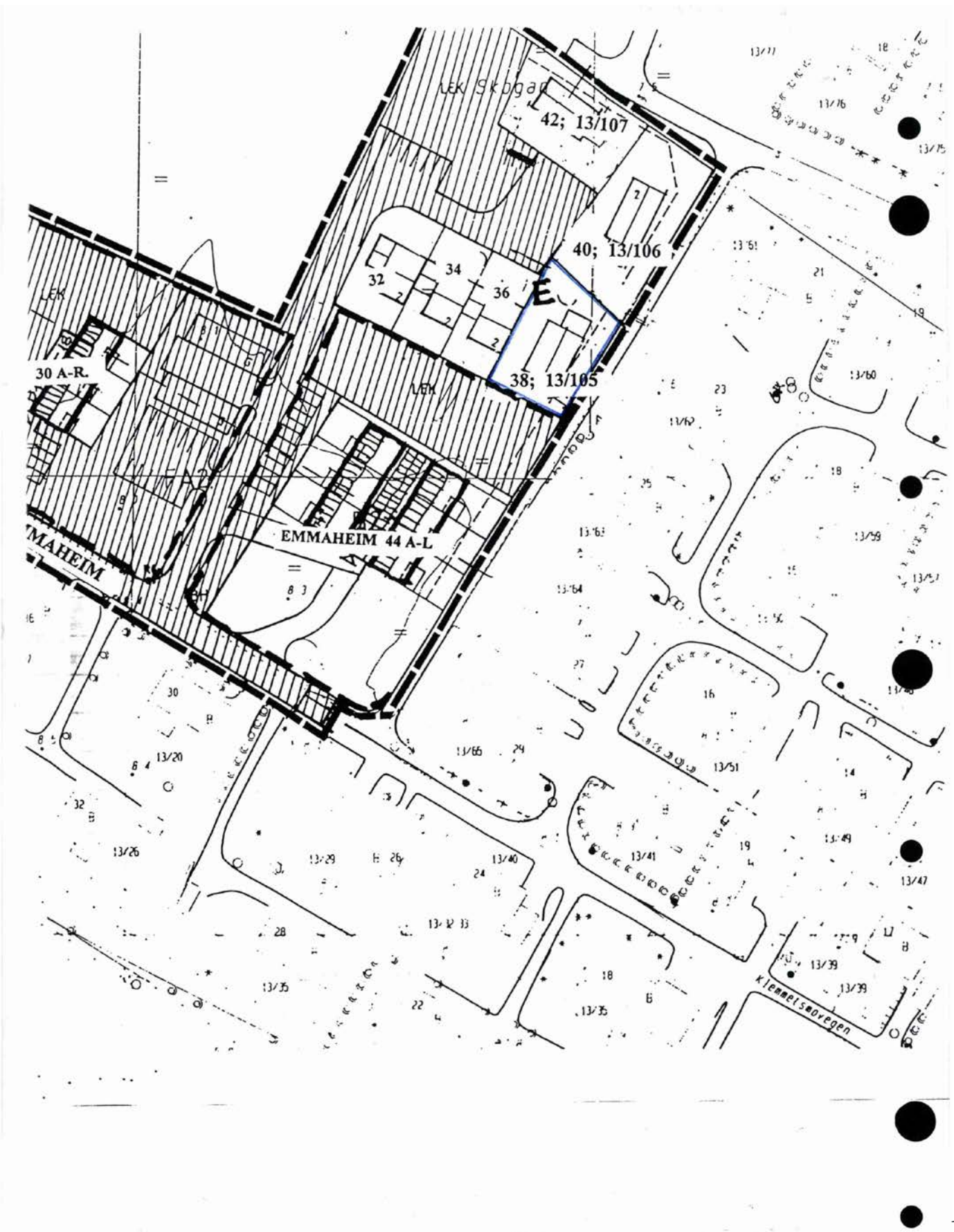
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		MIDLERTIDIG FORRETNING	J nr 31/98
Orkdal kommune Plan- og miljøetaten			
Midlertidig forretning for—			
Gnr 13	Bnr 105	Festenr/Seksjonsnr	
Bruksnavn eller adresse Emmaheim 38			
Representasjonspunkt X 589130 Y -43808 Z			
Koordinatsystem NGO-1986		Kartblad CG 123-1-18	
Dagbokstempel			
			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—			
13.07.1998			
er rekvirert—			
<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av -		<input type="checkbox"/> kartforretning over festegrund av -	
		Gnr 13	Bnr 97
Forretningen er rekvirert av—			
Anngrim Asphjell			
Tillatelse er gitt—			
<input type="checkbox"/> av bygningsrådet den -		<input type="checkbox"/> i.h.h.t. reg.plan etter delegasjonsinstruks den -	
		Dato 03.02.98	Saknr 007/98
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.			
Beliggenhet og grenser—			
<input type="checkbox"/> er påvist i marken		<input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken	
		Anslått areal ca. 540 m ²	
I gebyr er innbetalt—			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.			
Frist for utstedelse av målebrev 31.12.2001		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.	
Orkanger, den 29.07.1998			
 ORKDAL KOMMUNE OPPMÅLINGSSJEFEN Eiliv Sølberg			
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel	
			
Doknr: 2189 Tinglyst: 20.05.1999 Emb. 064 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
 58.34



Nabolagsprofil

Emmavegen 38 - Nabolaget Evjen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Follo	5 min 🚶
Linje 310, 410, 420, 421, 460, 4101	0.3 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 34 min 🚗

Skoler

Evjen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
158 elever, 13 klasser	0.4 km
Orkanger barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚗
301 elever, 21 klasser	2.9 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
309 elever, 19 klasser	2.7 km
Orkdal vidaregåande skole	9 min 🚶
500 elever	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

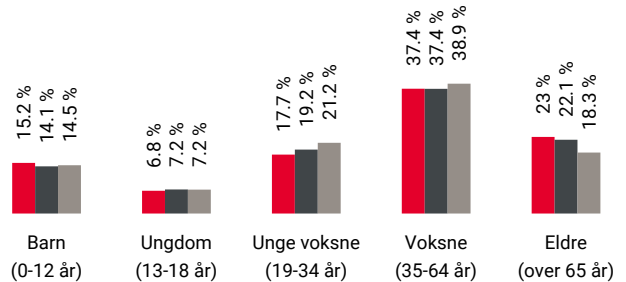
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Evjen	1 775	849
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Evjen barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
124 barn	0.4 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
81 barn	3.6 km
Rianmyra barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
101 barn	3.4 km

Dagligvare

Coop Mega Orkanger	24 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km
Kiwi Orkanger	24 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Evjen skole - gymsal Aktivitetshall	5 min	0.4 km
	Evjensmoen ball-løkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Fitnesspoint Orkanger	24 min	
	Max-gym Orkanger	26 min	

Boligmasse

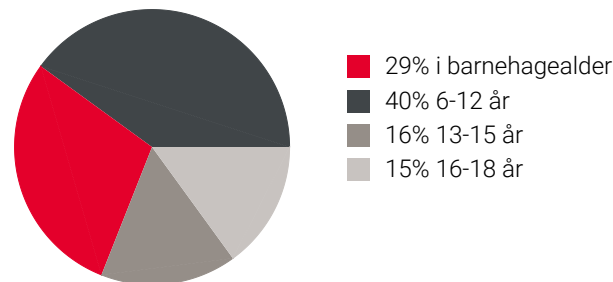


- 56% enebolig
- 19% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Orkanger	24 min
	Vitusapotek Orkedalen	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

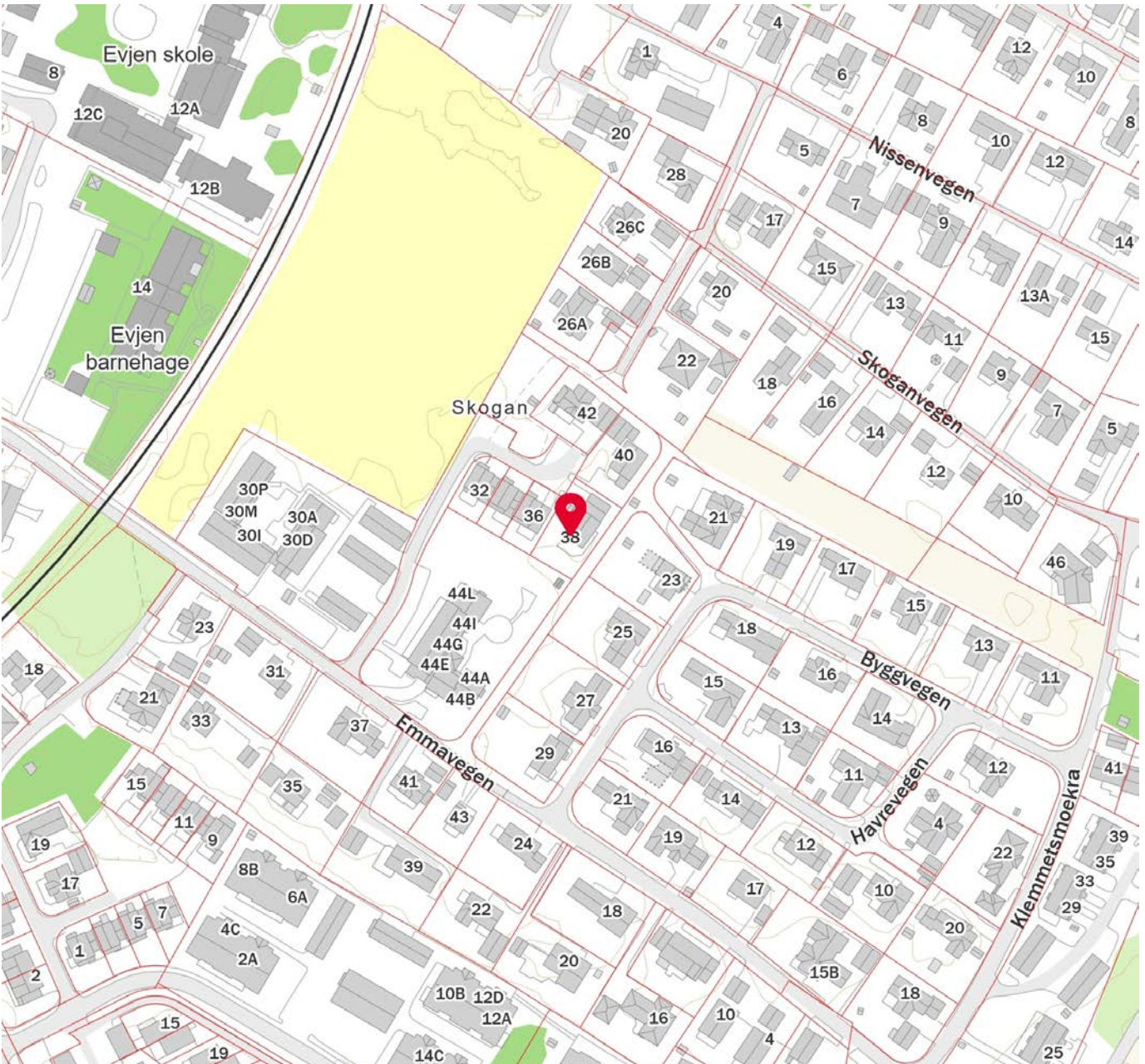


0% 43%

- Evjen
- Orkanger/Fannrem
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Emmavegen 38
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre