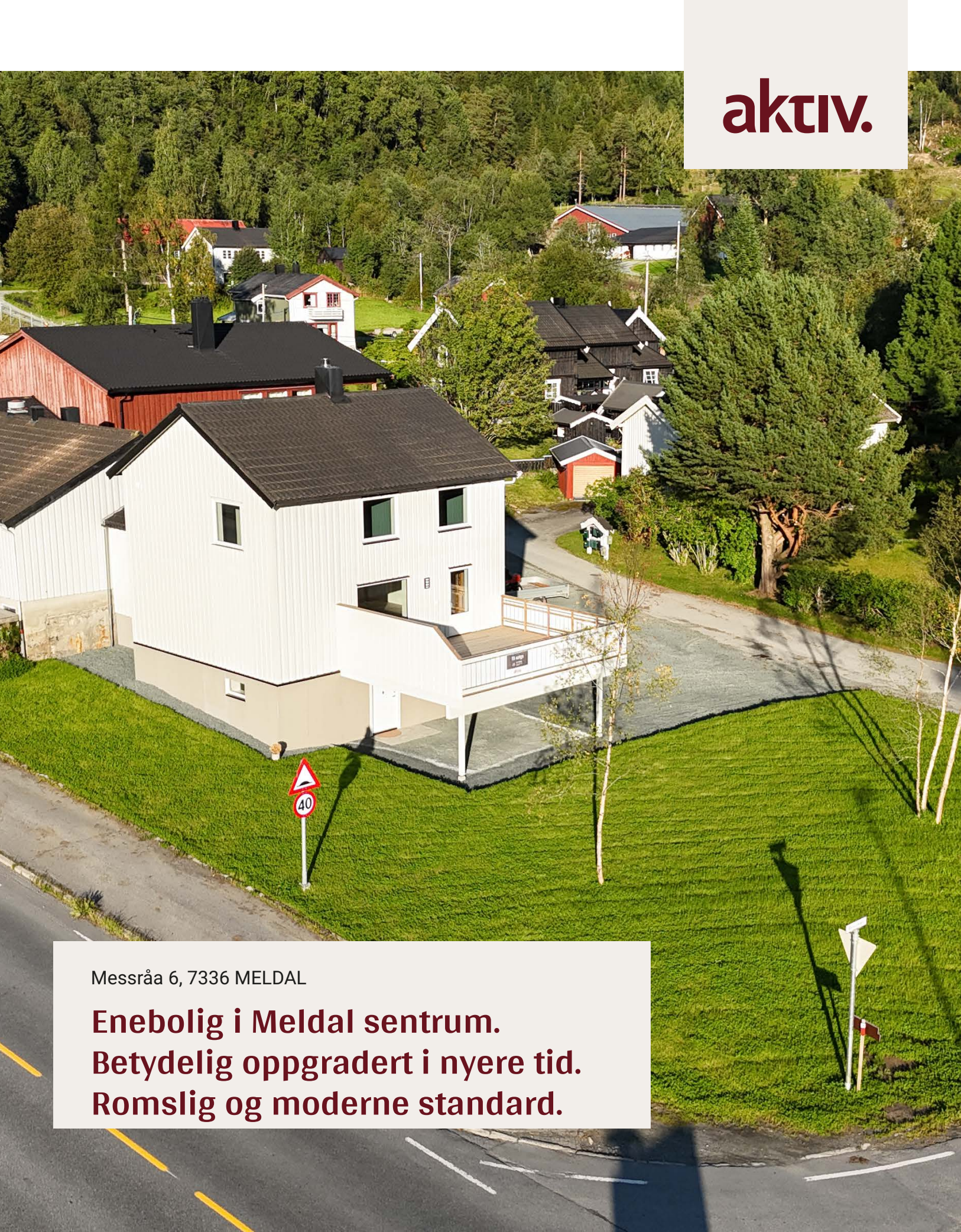




aktiv.

Messråa 6, 7336 MELDAL

**Enebolig i Meldal sentrum.
Betydelig oppgradert i nyere tid.
Romslig og moderne standard.**



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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Simundset & Groeggen
Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 184/184 kvm
Tomtstr.: 905.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 474, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1702250132

Velkommen til Messråa 6!

Fra boligen er det kort vei til Meldal barne- og ungdomsskole, som sto ferdig i januar 2013, og er en felles barne- og ungdomsskole for tidligere Meldal kommune. Her fins også Grefstad barnehage. Det er umiddelbare nærhet til butikker, bank, helsetun, lege m.m.

Boligen har i senere tid vært gjenstand for betydelig oppgradering, og fremstår i dag moderne og med fin standard slik at man flytte rett inn. Også uteområdet er forkjønnnet, med nysådd plen, kantsteiner mot plenareal og det er oppført terrasse med carport under.

Inneholder:

Underetasje: Boder, soverom og romslig gang.

1. etg: Stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2.etg: 3 soverom, gang og bad.

Nylig oppført stor terrasse med underliggende biloppstillingsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	30
Tilstandsrapport	34
Kommunal info	49
Tinglyste erklæringer	86
Energiattest	94
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m²

1. etasje

BRA-i: 67 m²

2. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

905.1 m²

Tomtebeskrivelse

En del av tomten er veigrunn. Se eiendomskart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i smørøyet i Meldal sentrum. Kort gange til Meldal barne- og ungdomsskole, som sto ferdig i januar 2013, og er en felles barne- og ungdomsskole for tidligere Meldal kommune. Her fins også Grefstad barnehage.

Tidligere Meldal kommune ligger midt i Orkdalsfjøret og grenser i nord mot tidligere Orkdal, i øst mot Melhus og Midtre Gauldal, i sør mot Rennebu og i vest mot Rindal. I 2020 ble Meldal kommune en del av storkommunen Orkland (sammenslåing av

Meldal, Orkdal, Agdenes og deler av Snillfjord kommune). Høyeste fjell er Resfjellet med sine 1162 moh., og er et yndet turmål for både Meldalinger og tilreisende friluftsfolk.

Fiskeelva Orkla renner gjennom Meldal.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage, barne-og ungdomsskole i Meldal

Skolekrets

Meldal barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser like ved eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Boligen er opprinnelig fra 1953, men de fleste bygningslementer er fra 2025. Taktekking fra ca. 2005, og vinduer fra 2020 og 2025. Vegg og takkonstruksjoner er åpnet og etterisolert / sprøyteisolert.

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2025.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er tilnærmet flatt.

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

Innhold

Inneholder:

Underetg: Boder, soverom og romslig gang.

1. etg: Stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etg: 3 soverom, gang og bad.

Nylig oppført stor terrasse med underliggende biloppstillingsplass.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe. I følge selger blir det satt inn innvendig rør i pipe før salg.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Nedsenket ventilator.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er avløpsrør av plast.

Det er montert Flexit ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegget er nytt i 2025.

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.

Forhold som har fått TG2:

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Innvendig > Radon

Forhold som har fått TG3:

INGEN.

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 egen tomt og i carportløsning under terrasse.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og vedovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energiattest er foretatt av selger. Energimerke D (orange) ut fra dagens situasjon. Selger la inn med varmepumpe, og da fikk boligen energimerke C (gul). Dette for å illustrere mulig energimerke med installering av varmepumpe.

Vi vil deretter oversende endelig utgave for elektronisk signering

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Det er måler på vann/avløp. Iflg. kommunen ble det fakturert kr 43 014,- i 2024 og i år er prognosen - 16 596,-

Her er det noe feil som har skjedd, og beløpet i fjor var nok for høyt. Normalt kan man forvente rundt 20 000,- i kommunale avgifter på eiendommer i Orkland for 2025. Her vil det variere iht. bruk da det er måler.

Det betales i tillegg kr 5562,50,- for renovasjon til ReMidt.

Formuesverdi primær

Kr 350 000,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 400 000,- pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 474, bruksnummer 23 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:

5059/474/23:

29.08.2016 - Dokumentnr: 776461 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:474 Bnr:16

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

30.04.2025 - Dokumentnr: 476022 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

26.05.2016 - Dokumentnr: 465564 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:474 Bnr:16

29.08.2016 - Dokumentnr: 776461 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:474 Bnr:16
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest i 2005 som gjelder bruksendring - kontor/forretning til boligformål. Også gitt ferdigattest i 1984. Dette gjelder påbygg.
I 2025 er det gitt tillatelse til tilbygg - terrasse og caport/fasadeendring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.2005.

Vei, vann og avløp

Vei: Løkkenveien er fylkesveg. Privat avkjøring inn til eiendommen. Se veikart vedlagt i prospektet.
Vann og avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Iht. reguleringsplankart er eiendommen i ormåde B/S2 - bolig/forretning.
Iht. kommuneplankart er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

Reguleringsplan for Meldal brannstasjon er vedlagt i prospektet. Kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, 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

19.06.2025

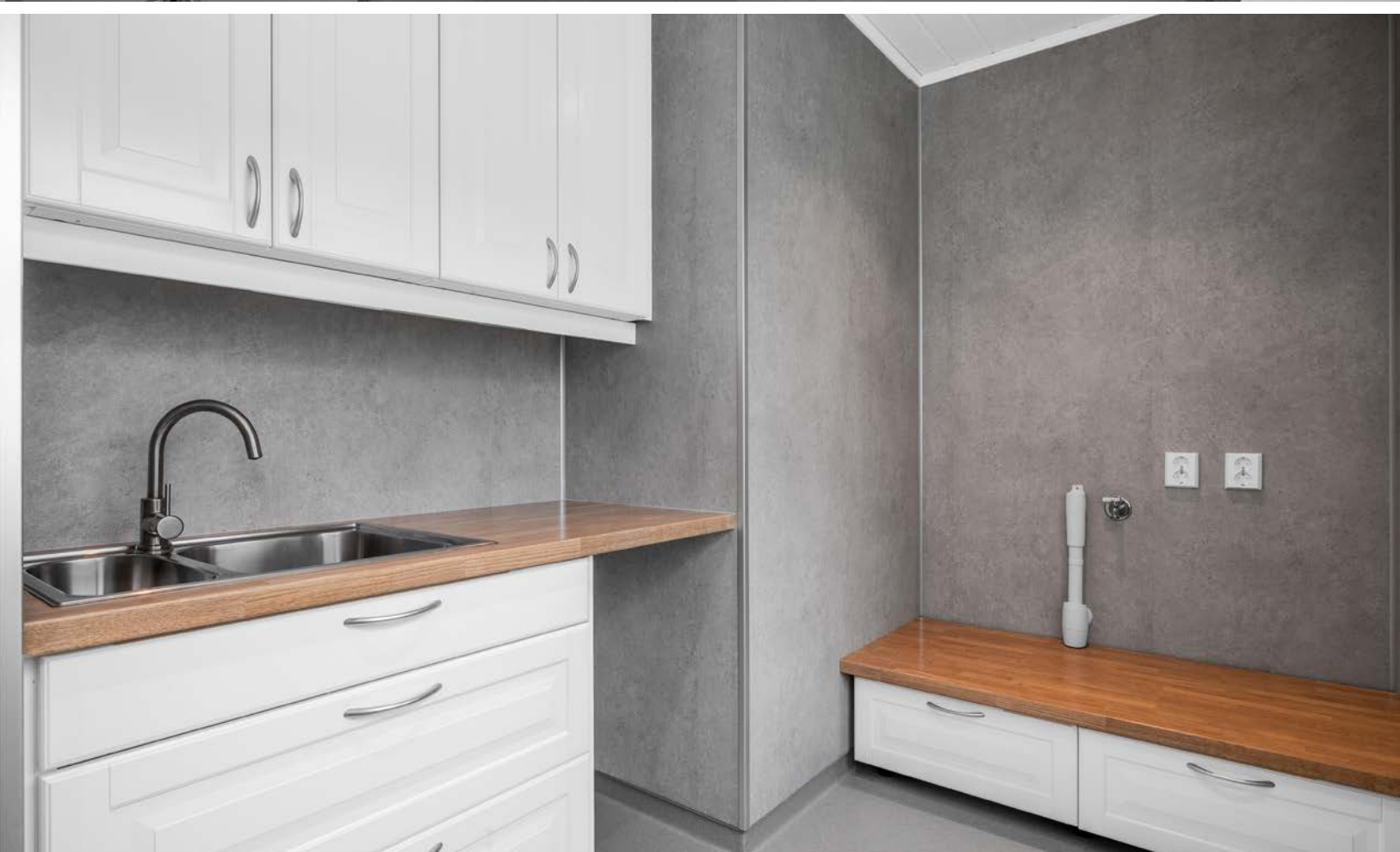










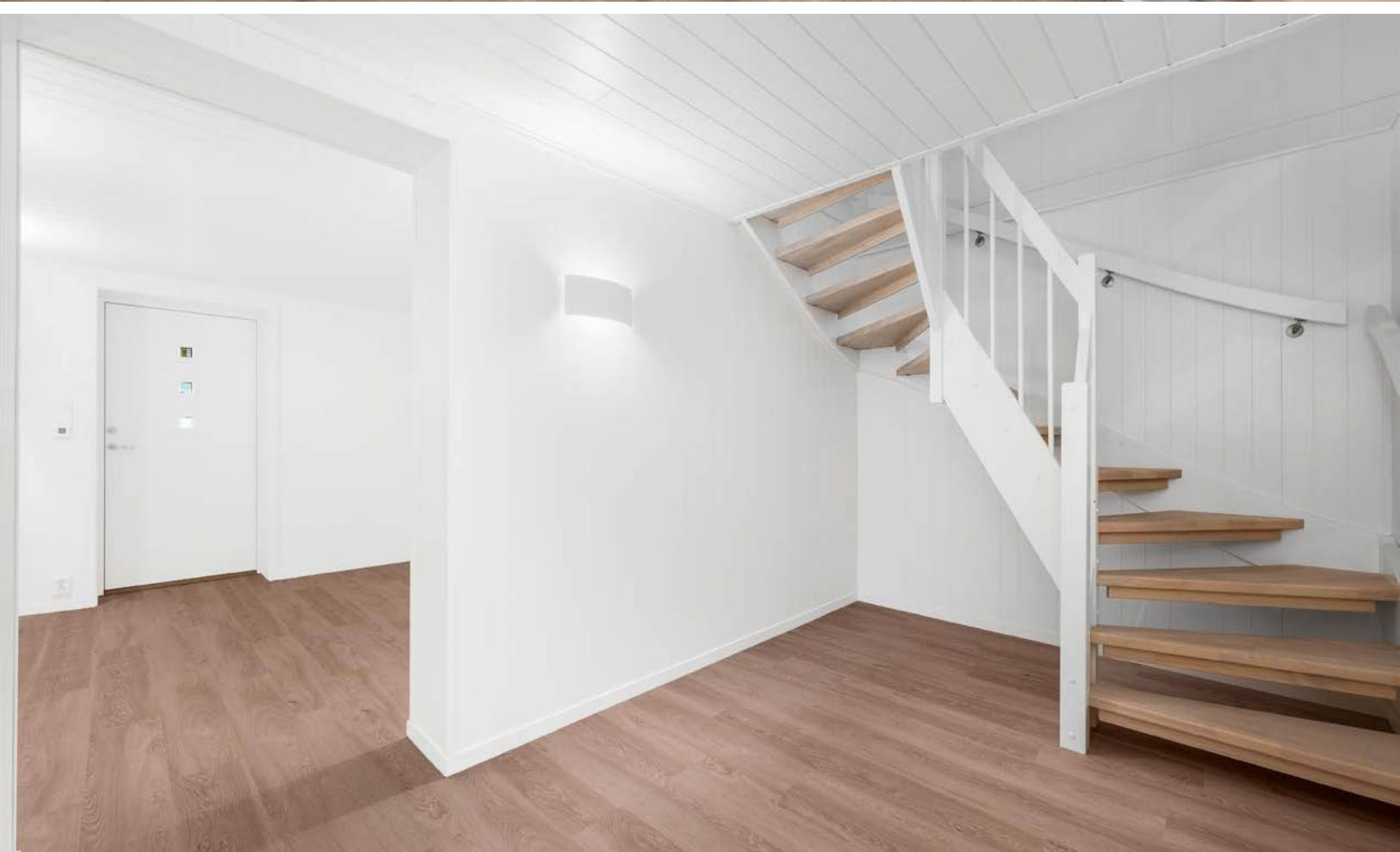




















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV ORKLA

Oppdragsnr. 1702250132

Adresse

Messra 6

Postnr.

7336

Sted

Meldal

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?

____ År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Simundset & Graeggen Eiendom AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny bygd bad og vaskerom, 1 og 2.etg

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2025 oppbygd på nytt isolasjon, vegger, EL, rør

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Simundset & Graeggen Drift AS

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet bygget? ☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Nytt avløp over kjellergulv 2025

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

Skannet med CamScanner

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgjere i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplag)

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Boligen er totalrenovert i 2025, kun delar av ytterkladding og taket er ikke byttet. Peltalgavl er originalt, det er derfor ikke isolert eller konstruert dampsperre under dette.

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Skannet med CamScanner

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligelendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringselendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

17.6.2025

Sted

Storås

Signatur selger 1:

A. Simundset

Signatur selger 2:

Lars Simundset

Marius Groeggen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Tilstandsrapport



Enebolig



Messråa 6, 7336 MELDAL



ORKLAND kommune



gnr. 474, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 18900-1602

Referansenummer: QU6469

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1953, men de fleste bygningselementer er fra 2025. Takteking fra 2005, og vinduer fra 2020 og 2025. Vegg og takkonstruksjoner er åpnet og etterisolert / blås-isolering

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. 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 fra 2020. Bygningen har malte trevinduer og terrassedør mot vest med 3-lags glass fra 2025. Bygningen har malt hovedytterdører. Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. I følge selger blir det satt inn innvendig rør i pipe før salg. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, skyllekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Nedsenket ventilator.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Det er montert Flexit ventilasjonsanlegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegget er nytt i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2025.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget er tilnærmet flatt.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

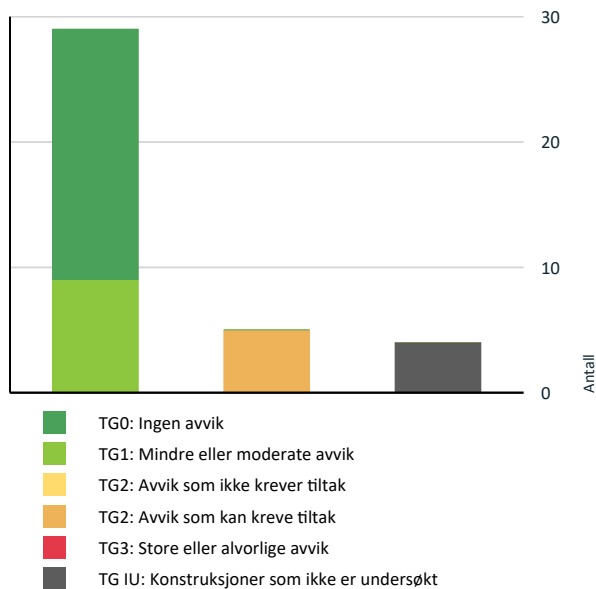
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av kledningen er fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør mot vest med 3-lags glass fra 2025.

Årstall: 2025

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

INNENDIG

Overflater

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 mursteinspipe. I følge selger blir det satt inn innvendig rør i pipe før salg.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Nedsenket ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert Flexit ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er nytt i 2025.

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)?
Ja

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis riss, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

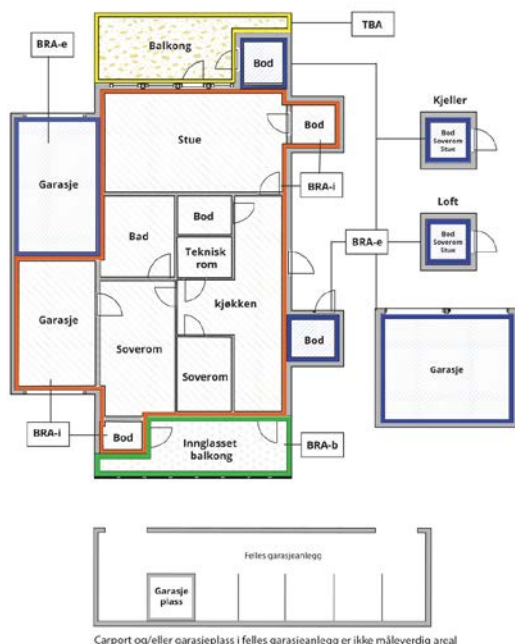
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	33
2. etasje	52			52	
Underetasje	65			65	
SUM	184				33
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Gang, Bad, 3 Soverom, Trapperom		
Underetasje	Bod, Gang, Trapperom, 1 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitering i 2025

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Arne Simundset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	474	23		0	905.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Messråa 6

Hjemmelshaver

Simundset & Groeggen Eiendom AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	19.06.2025	
3	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

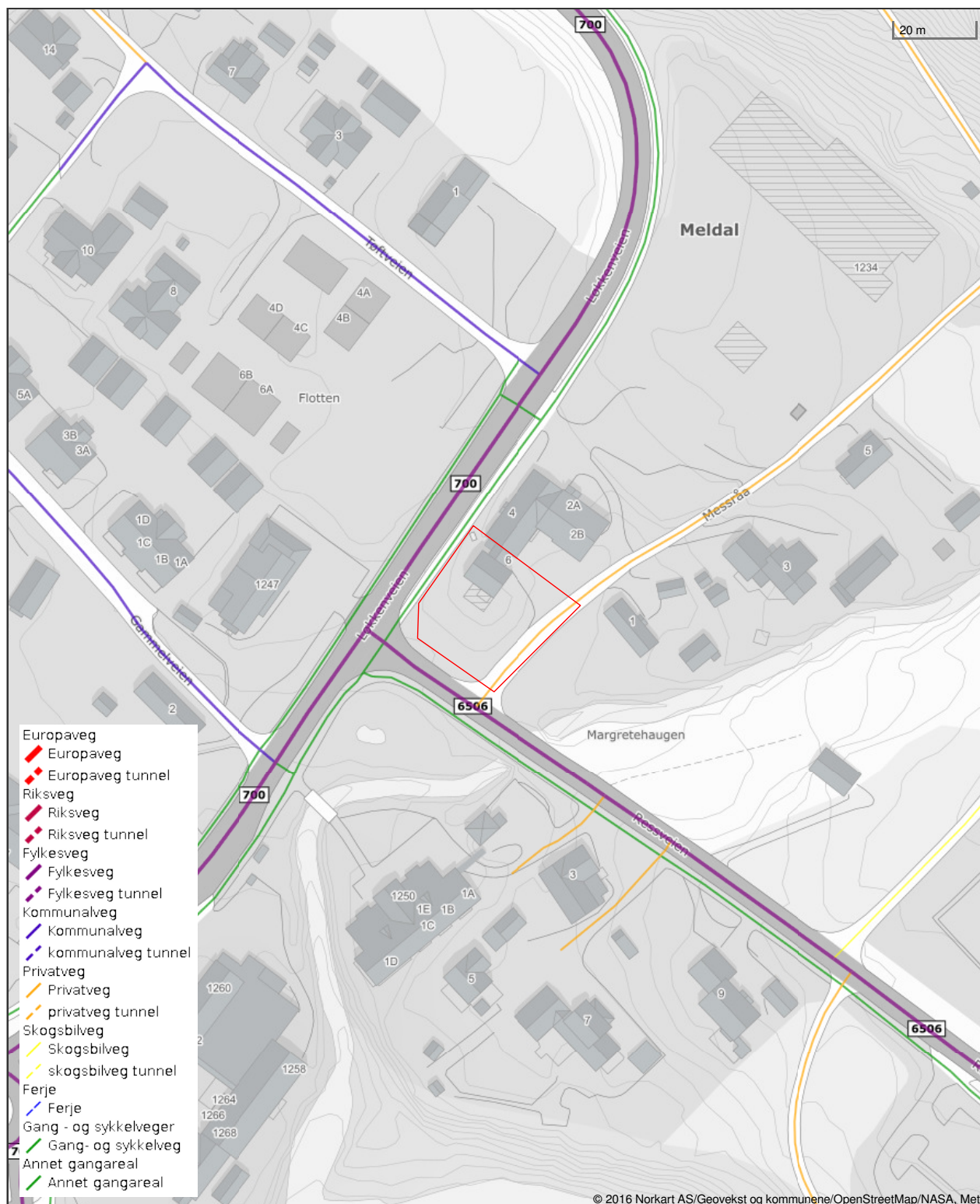
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QU6469>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

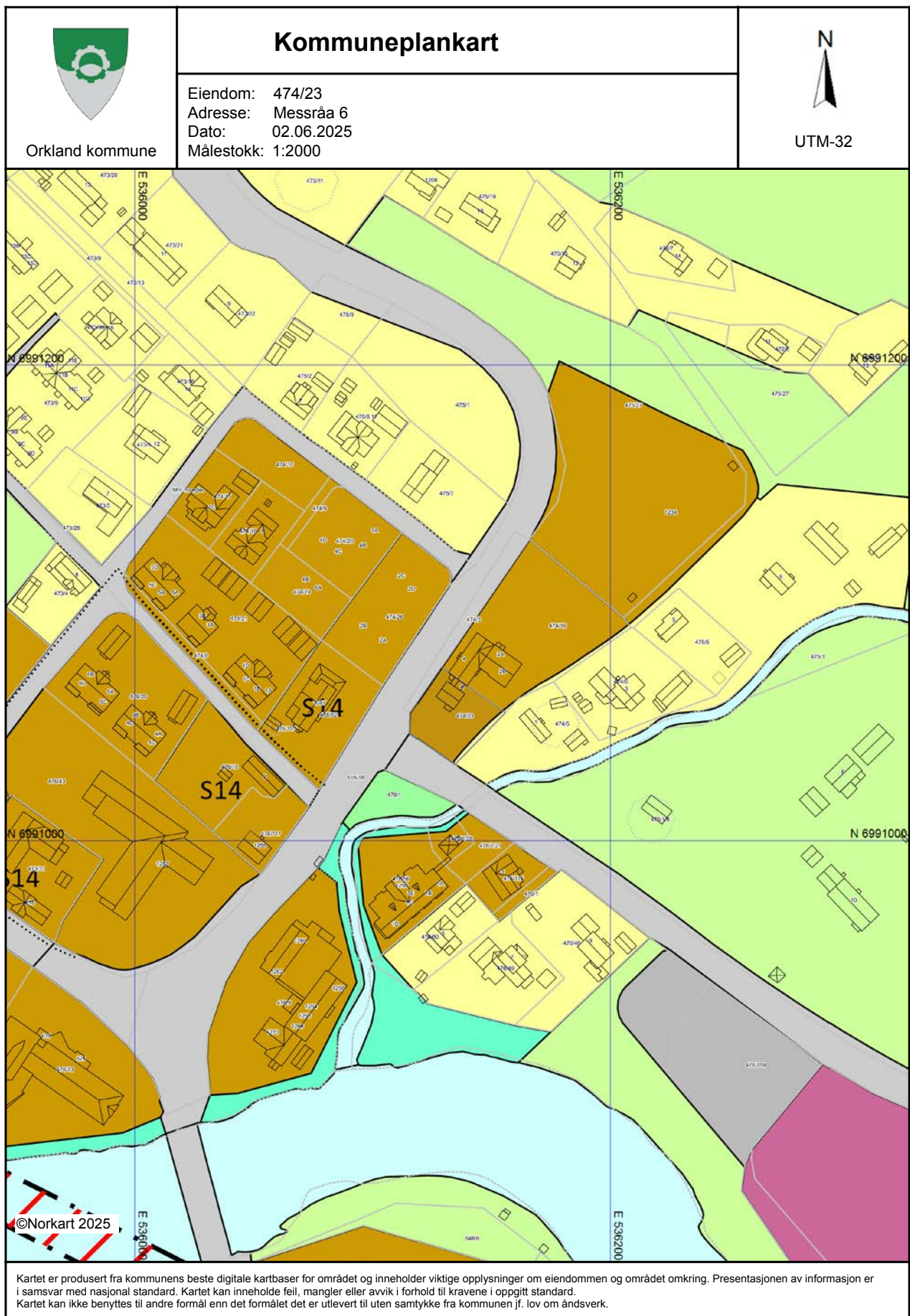
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 474/23//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



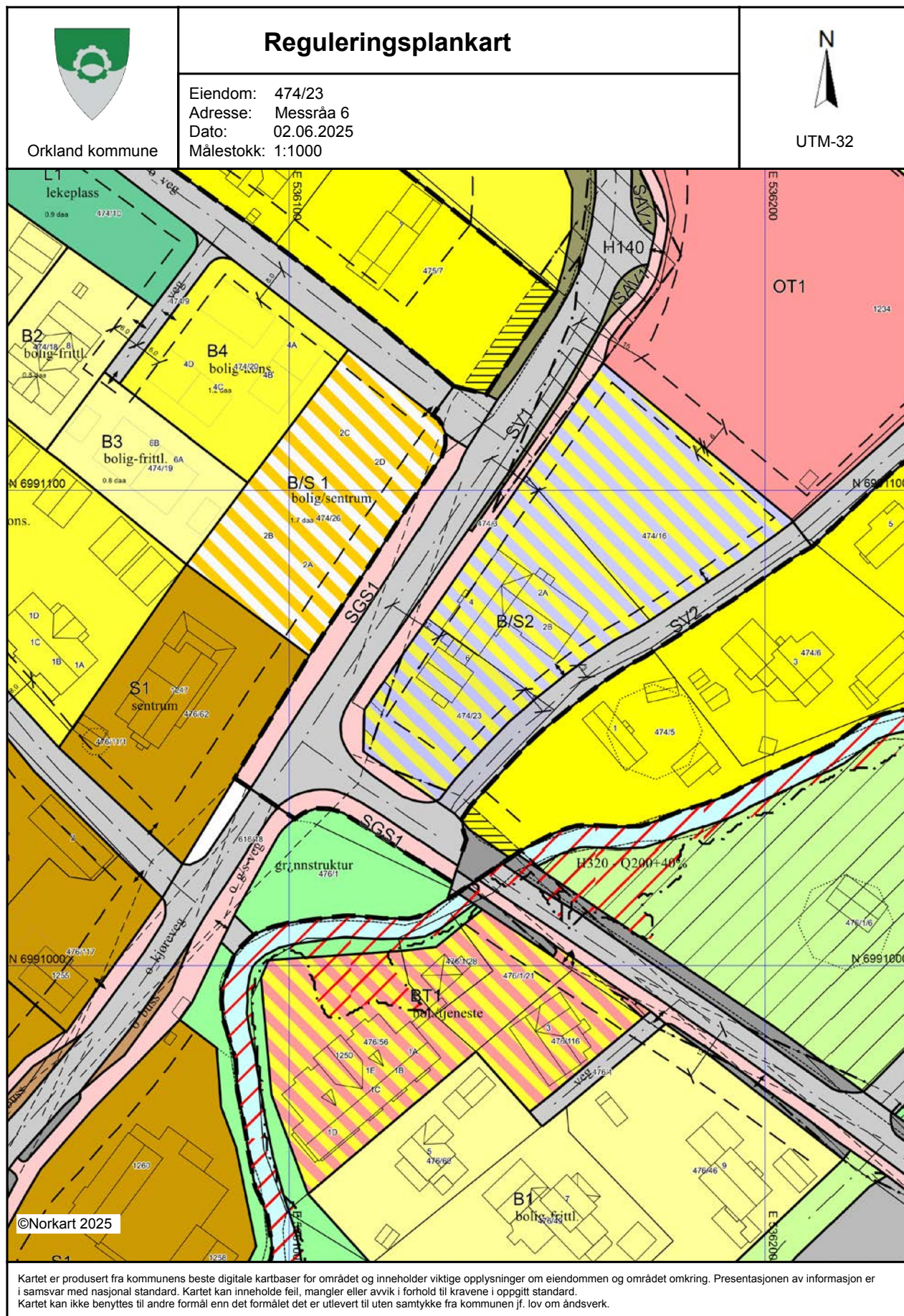
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat veg
-  Annet spesialområde
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning
-  Bolig/tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Grønnstruktur
-  Park
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Landbruksformål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan for Meldal Brannstasjon

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2023006

Kommunennummer 5059

Saksnummer PLAN-23/00560

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ny brannstasjon med tilhørende funksjoner.

Arealformålene i planen er:

Bebyggelse og anlegg:

- Offentlig tjenesteyting OT (1106)
- Bolig- og sentrumsformål B/S (1801)
- Boligformål B (1110)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg SV (2010)
- Gang- og sykkelveg SGS (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal SAV (2019)

Landbruk, natur og friluftsområder:

- Jord- og skogbruk JS (5110)

Hensynssoner:

- Frisikt (140)
- Sikringssone vegetasjon (190)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

2.1 Byggegrense

Nybygg skal plasseres innenfor avmerket byggegrense i plan. Forstøtningsmurer, støyskjermer, bil- og sykkelparkering og nedgravde avfallsløsninger utenfor byggegrensene tillates.

2.2 Luftkvalitet

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne.

2.3 Støy

Retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

2.4 Aktsomhet for kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Trøndelag fylkeskommune jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.5 Fremmede arter

Ved utbygging av området skal det ikke innføres eller spres fremmede arter innenfor planområdet. Ved funn av fremmede arter skal disse tas hånd om iht. anvisninger for arten på naturbase.no.

Det er registret fare for spredning av Buskhyll (Rødhyll) innenfor planområdet. Ved påvisning av denne arten må det foretas mekanisk bekjempelse i tråd med retningslinjer gitt på naturbase.no.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Energiforsyning

Minst 60% av normert netto varmebehov skal dekkes av alternative energikilder (iht. NS 3031:2014).

3.1.2 Renovasjon

Renovasjon skal plasseres innenfor eget arealformål i tråd med gjeldende veileder fra ReMidt.

3.1.3 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser. Nytt parkeringsareal kan etter søknad opparbeides utenfor byggegrensene.

3.1.4 Jordkabel

Det går høyspent jordkabel gjennom planområdet. Gravearbeid innenfor området må avklares med anleggseier.

3.2 Offentlig tjenesteyting (OT1)

3.2.1 Arealbruk

Offentlig tjenesteyting (1160) er utbyggingsområde. Det tillates bebyggelse og anlegg for offentlig brannstasjon med tilhørende lokaler for feier.

3.2.2 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er 3000 m² BYA, ikke medregnet areal helt eller delvis under terreng.

3.2.3 Høyder

For hovedbygning tillates maksimal gesims- og mønehøyde på +158,5. For sekundærbygning innenfor område avgrenset av byggegrenser tillates maksimal gesims- og mønehøyde på +154.

Bygg skal ikke overskride byggehøyder satt i bestemmelser, unntatt tekniske installasjoner og/eller trappe-/heishus som kan oppføres opptil 2,5 meter over maksimal tillatt høyde.

3.2.4 Bygg

Bygg skal plasseres i terrenget slik at inngrepet mot skråning/arealformål Naturvern blir så skånsomt som mulig. Bruk av støttemurer mv. skal minimeres, men tillates med vishøyde opp til 3,5 meter.

Bygninger og anlegg skal gis en god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Tre skal være det dominerende materialet, men kan kombineres med elementer av naturstein, tegl, puss og glass. Porter skal utføres hovedsakelig som glassporter.

Tekniske installasjoner skal utføres helhetlig med bebyggelsen.

3.2.5 Utomhus

Ved utforming av tomten skal det sikres tilstrekkelige arealer for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og tilhørende vegetasjon.

Det skal opparbeides en plass foran portene med snusirkel på minimum 25 meter i diameter.

Bruk av asfalt som overflate skal minimeres til kun der det er nødvendig for kjørebane og slitasje. Gangarealer, parkeringsarealer mv. skal utføres med drenerende elementer, som betongheller eller gressforsterkning. Overganger skal markeres med kantstein eller beplantning, også mot bygg og mot tilstøtende eiendommer der det er relevant.

3.2.6 Parkering

Parkering til bebyggelsen skal ivaretas innenfor arealformålet. Minstebredde for parkeringsplass for personbil skal være 2,6 meter. Parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være minimum 4,5 meter bred, 6 meter lang og ha en sideplass på minimum 1,5 meter i lengderetning.

Det skal etableres 18 parkeringsplasser for bil innenfor arealformålet, hvorav 2 stk skal være HC-plasser. Samtlige parkeringsplasser skal legges til rette for el-ladepunkt, uavhengig av parkeringsformål.

Det skal legges til rette for minst 10 sykkelparkeringer. Sykkelparkeringene skal være under tak og det skal legges til rette for lading av el-sykkel.

3.2.7 Grense mot sikringssone vegetasjon (190)

Arealformålet grenser mot sikringssone vegetasjon (190). Grensen er koordinatfestet i arealplan-kartet, men det tillates arbeider i byggefasen for arrondering på +/- 5 meter inn på sonen hvis nødvendig, forutsatt at inngrepet tilbakeføres iht. hensynet bak bestemmelsen – dvs. bevaring av vegetasjon. Nyplanting tillates ved nødvendig arrondering, men ny vegetasjon må følge den stedige.

3.2.8 Ivaretagelse av matjord

Arealformålet ligger i all hovedsak på dyrka mark. Ved uttak av matjord skal massene sorteres, lagres, flyttes til egnet område og reetableres med original lagstilling, fortrinnsvis som erstatning eller forbedring av matjord på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

3.3 Bolig- og sentrumsformål (B/S 2)

3.3.1 Arealbruk

Arealformålet omfatter forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse (kontor, overnatting, bevertning) og bolig. Mindre industrivirksomhet som ikke er til ulempe for omgivelsene kan tillates.

3.3.2 Boenheter

Det er krav til minimum seks boenheter innenfor området. Etablering av nye boenheter i 1. etasje er tillatt. Alle boenheter skal ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.

3.3.3 Bygg

Det tillates oppføring av bygning inntil 3 etasjer. Bebyggelse skal utformes slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger.

3.3.4 Uteoppholdsareal

Minimum 10% av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m² egnet lek/uteoppholdsareal per boenhet. *Uteoppholdsarealet skal ha tilfredsstillende solforhold og være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal som ligger på terreng skal ikke være brattere enn 1:3. Alt uteoppholdsareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB).*

3.3.5 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad for arealformålet er 70 % BYA. Minimum grad av utnytting er 35 % BYA. Beregnes etter Norsk Standard.

3.3.6 Garasjer og uthus

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m² BYA, og mønehøyde opp til 5 meter. For tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m² BYA, og mønehøyde 6 meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.

3.3.7 Avkjørsel

Avkjørsel til planområde skal foregå via Messråa. Arealplankartet angitte avkjørsel er retnings-givende. Siktkrav fra avkjørsel til arealformålet skal følge retningslinjer til Statens Vegvesen i håndbok V121 – Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

3.3.8 Flom

For sikkerhetsklasse F2 skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.

3.4 Bolig (B1)

3.4.1 Tilleggsareal til gnr. 475 bnr. 7

Arealet er tenkt som tilleggsareal til eiendommen gnr. 475 bnr. 7 og omfattes av samme bestemmelser som denne eiendommen. Alle boenheter skal ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side. Alt uteoppholdsareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB).

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (SV1)

Formålet omfatter kjøreveg for fylkesveger.

4.2 Veg (SV2)

Formålet omfatter veggrunn for privat veg. Vegformålet omfatter både kjørevei og annet veiareal for veitekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

4.3 Veg (SV3)

Formålet omfatter veggrunn for privat veg. Vegformålet omfatter både kjørevei og annet veiareal for veitekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

4.4 Gang-/sykkelvei (SGS1)

Formålet omfatter areal for gang/sykkelveg eller fortau langs fylkesveg. Der det ikke er regulert annen veggrunn mellom gang/sykkelveg og tilgrensende byggeområde skal areal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m. plasseres innenfor formålet.

4.5 Annen veggrunn - grøntareal (SAV1)

Formålet omfatter grøntarealer langs fylkesveg og vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

5. Landbruk, natur og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)

5.1 Jord- og skogbruk (JS1)

Arealformålet viderefører dagens bruk (LNF). Siktlinjer langs Løkkeveien må ivaretas.

5.2 Jord- og skogbruk (JS2-JS4)

Arealformålet viderefører dagens bruk (LNF).

6. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak eller gjøres opplag over en halv (0,5) meter, og vegetasjon skal holdes nede tilsvarende. Sonen utformes i henhold til håndbok V121 – Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

6.2 Sikringssone vegetasjon (H190)

Formålet omfatter sikring av eksisterende skog. Hensikten med sonen er å bevare skogen i lia over arealformålet OT for å hindre mindre utgliding av lommer med løsmasser (JS2-JS3), samt sikre mot utløsning av snøskred fra kolle med topp kode +221 m (JS4). Områdene skal ikke avvirkes som flatehogst. Bruk av tunge kjøretøy er ikke tillatt. Det er tillatt å fjerne enkelttrær, av hensyn til sikkerhet, sikt og lysforhold, men hele området skal forbli skogkledt av hensyn til skredsikkerhet.

7. Vilkår for gjennomføring

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, er samlet i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse

7.1.1 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

7.1.2 Støy og luftkvalitet

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå, skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn. Det må gjennomføres støyreduksertiltak slik at støyverdier er tilfredsstillende for alle boenheter og områder medregnet i uteoppholdsareal. Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av planlagte støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

7.1.3 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak kan gis. Alle bruksenheter skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

7.2 Før igangsettingstillatelse

7.2.1 Plan for anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold, evt. uønskede arter og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før byggeanleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 kapittel 6 (tabell 4), legges til grunn.

7.2.2 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer som vei- og skiltplan samt belysningsplan skal utarbeides i tråd med gjeldende normer og være godkjent av rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse gis.

Vann- og avløpsplan utarbeides i tråd med gjeldende normer og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Detaljtegninger må forelegges vegeier for teknisk plangodkjenning.

7.2.3

Det skal gjennomføres klimagassberegninger for nybygg større enn 1000 m² BRA.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

8.3.1 Uterom

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før alt av uteoppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

8.3.2 Støy og Luftkvalitet

Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

8.3.3 Teknisk infrastruktur

Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan i tråd med veileder fra ReMidt før det gis brukstillatelse.

Vann og avløp skal være ferdig opparbeidet iht. VVA-plan.

8.3.4 Vegsystem

Før det kan gis ny brukstillatelse for brannstasjon skal ny avkjørsel, omlegging av gang-/sykkelveg og stengning av avkjørsel være etablert/utført i samråd med vegeier Trøndelag fylkeskommune/godkjente plantegninger.

9. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.

9.1 Uteområder / utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt uteromsplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, eventuelle forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, frisiktsoner, vinterbruk med lagring av snø,

tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt og hvordan tilgrensende arealformål naturvern er hensyntatt.

9.2 Ivaretagelse av matjord

Før arealformål OT1 kan bebygges skal matjord være ivaretatt iht. matjordplan vedlagt arealplanen. Eventuelle endringer av matjordplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse og godkjennes.

9.3 Drenering av Messråa

Før arealformål OT1 kan bebygges skal drenering av privat vei Messråa (SV3) ivaretas.

9.4 Flomvurdering skogsveg Bergslia

Før ny brannstasjon på OT1 kan tas i bruk, skal det være gjennomført flomutredning av drenering langs skogsveg (Bergslia) som anbefalt i SWECOS skredfarerapport (rev02), og eventuelle tiltak for å ivareta flomsikkerhet må være gjennomført.



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 02.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	474	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6487778374	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301458381	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Messråa 6, 7336 MELDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6487778374.

BruksenhetId	6487724814	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301458381	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Messråa 6, 7336 MELDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 40/45 CBS

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

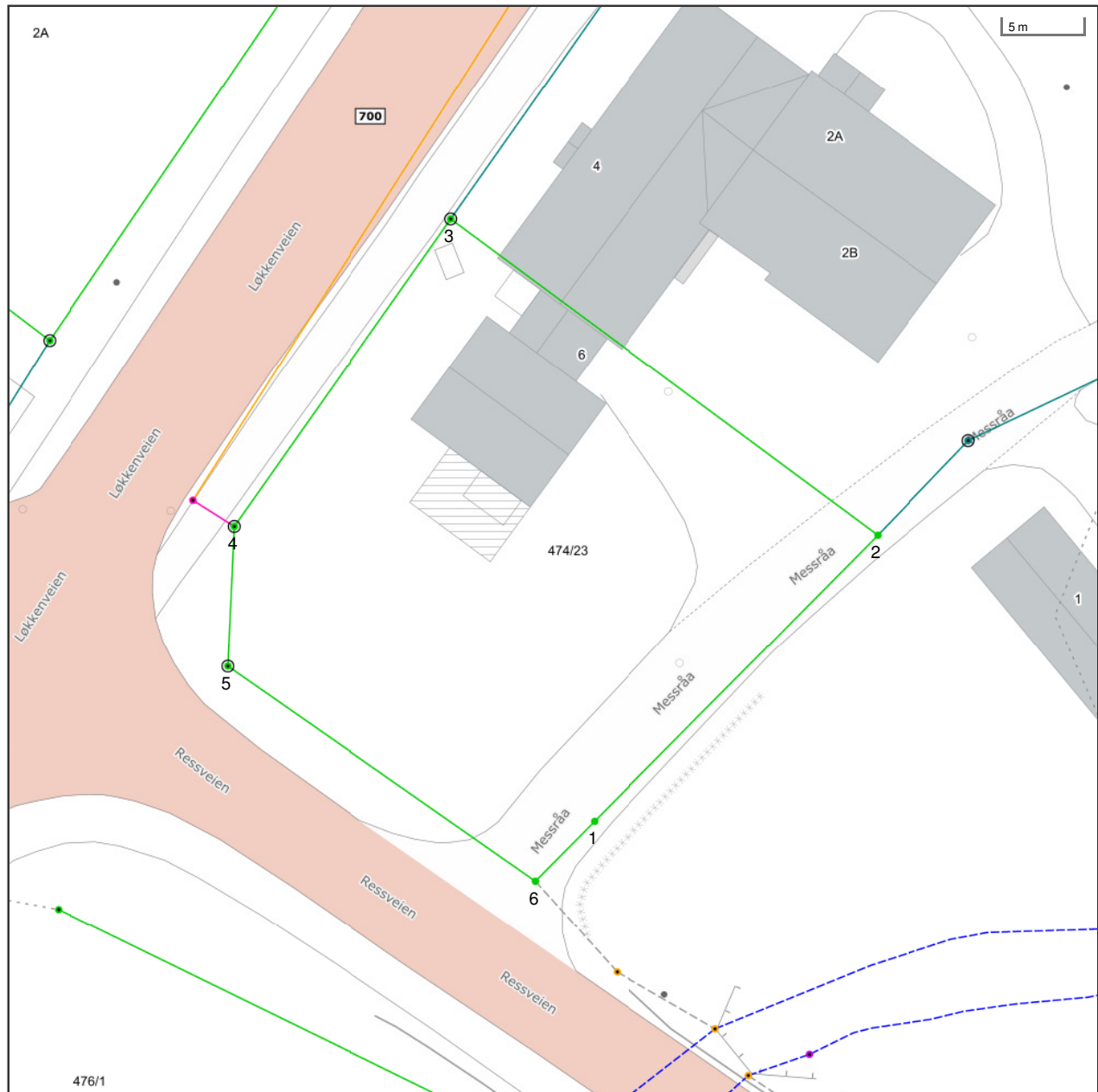
Informasjon for bruksenhetId 6487724814

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 5059 - 474/23//

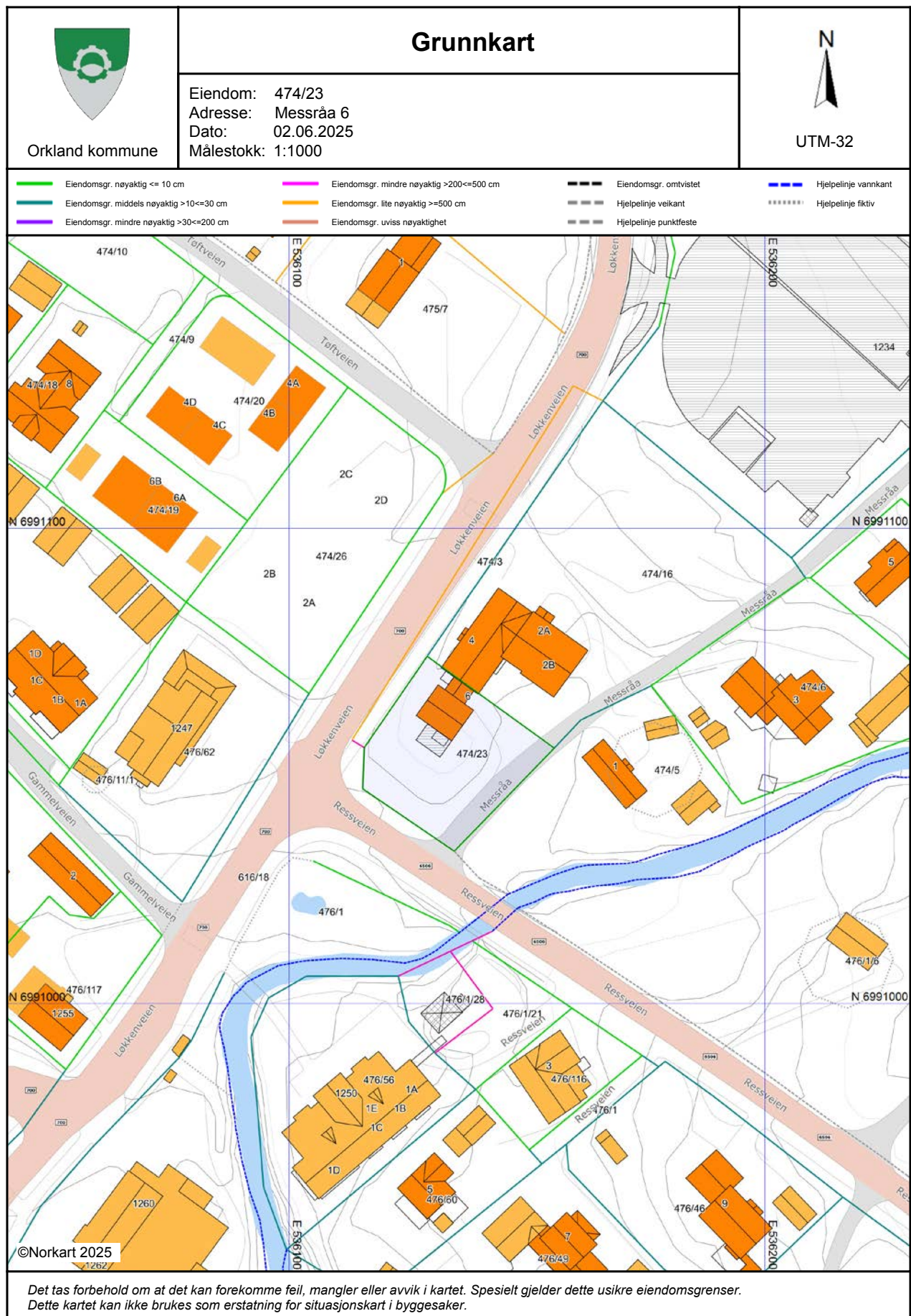


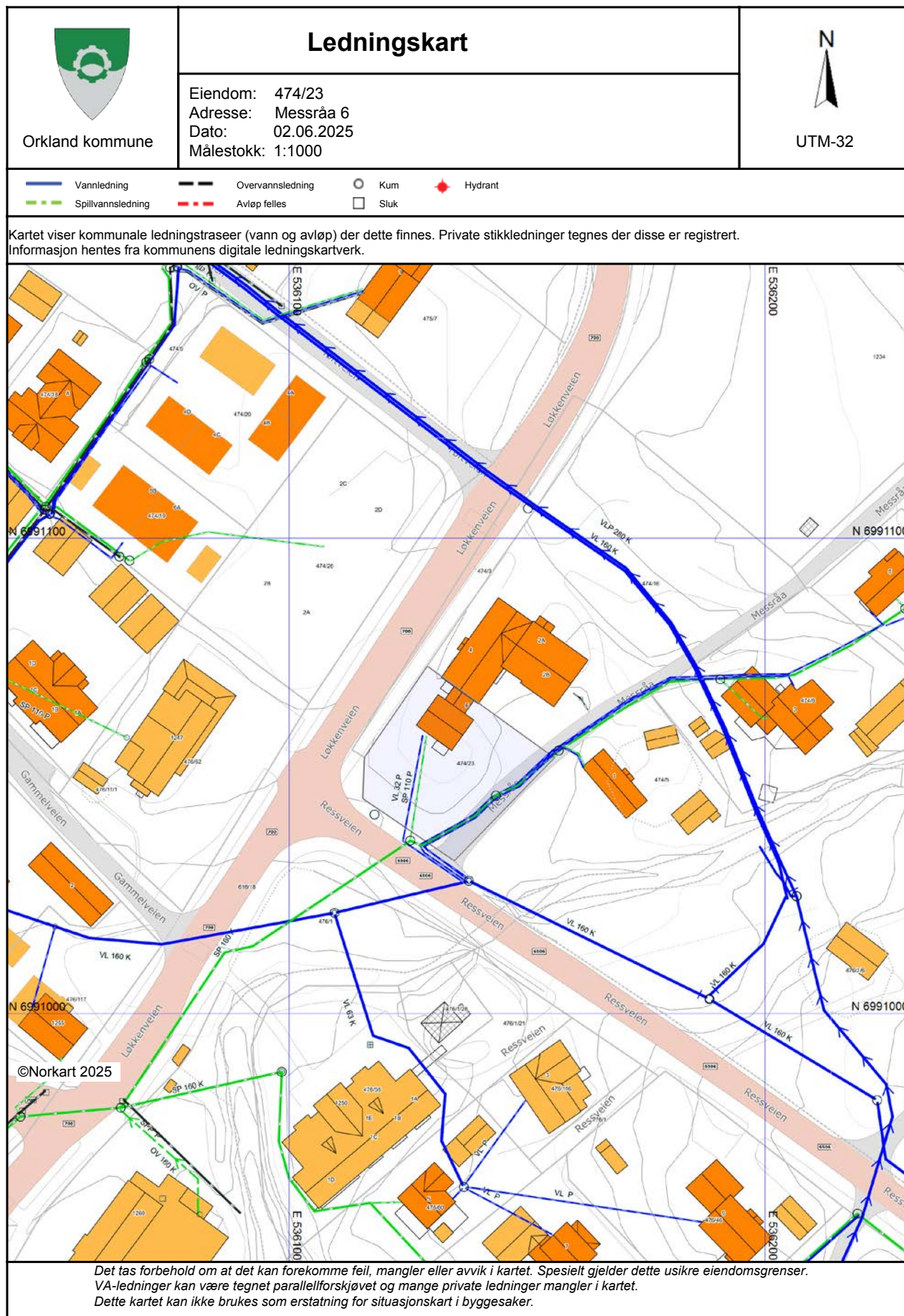
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			905,10 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6991050,14	Øst	536130,96
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6991035,84	536138,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)			5,23	
2	6991053,79	536155,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)			24,99	
3	6991073,11	536129	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,98	
4	6991053,89	536115,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,34	
5	6991045,21	536115,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			8,69	
6	6991032,09	536134,71	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)			23,30	


 Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
 Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



04/01515-010

Trykt på selvkopierende papir

Kommune MELDAL KOMMUNE		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) HAM I EIENDOM AS MØLNEV. 7320 FANNREM		Tiltakshaver (navn, adresse) HAM I EIENDOM AS MØLNEV. 7320 FANNREM	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr 74	Bnr 1	Feste nr 5
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art BRUKSENDRING - KONTOR/FORRETNING TIL BOLIGFORMÅL			
Vedtak fattet av MELDAL KOMMUNE		Vedtak dato 23.03.2005	Saksnr 04/01515
Dato sluttkontroll 01.04.05	Kontrollansvarlig ODV SERVICE AS		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon 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). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). INGEN MERKNADER		
Underskrift			
Sted 7336 MELDAL	Dato 06/04-05	Stempel/underskrift MELDAL	
Kopi sendt til			
Funksjon ODV SERVICE AS	Navn	Adresse MØLNEV. 7320 FANNREM	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jnr. 1750/84 KR/ga

KOPI

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
7390 Meldal			76	12	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Påbygg	Kontorbygg	14/12-83	dato 19.01.84	sak	3/84
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Meldal Komm. Kraftforsyning		7390 Meldal			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Odd Inge Løfald		6657 Rindal			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Storås Sag & Høvleri A/S		7385 Storås			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

7390 Meldal den 15.11.1984

Steinar Anda

bygningssjefen

Kaj Remen
avd.ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:						

**MELDAL
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2009 Sign: _____

Grenda eiendom

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SIMUNDSET & GROEGGEN EIENDOM AS

Lykkjeveien 135
7334 STORÅS

Vår saksbehandler
Alf Martin Granheim

Saksnummer
BYGG-25/00141
oppgis ved alle henvendelser

Dato
17.03.2025

474/23, Messråa 6, godkjent tilbygg - terrasse og carport / fasadeendring.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	474 / 23 / 0 / 0
Ansvarlig søker	SIMUNDSET & GROEGGEN DRIFT AS
Tiltakshaver	SIMUNDSET & GROEGGEN DRIFT AS

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om fasadeendring og tilbygg m/terrasse og carportareal under denne.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Alf Martin Granheim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Alf farveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 26.02.2025.

Tegninger og annen dokumentasjon er mottatt samme dato, og ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder div. fasadeendringer med endring av vinduer og dører (større og endret plassering) på bygningens tre etasjer. Tilbygg mot sørvest m/terrasse i 1.etg. på ca. 25m², og carport under denne.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel, Orkland kommune, vedtatt 29.03.2023. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

Eiendommen inngår også i reguleringsplan «Meldal brannstasjon/Messråa» m/planident: 2023006. Vedtatt den 07.05.2024. Eiendommen er regulert til bolig/forretning.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Arkitektonisk utforming

Tiltaket utenom tilbygget innebærer innsetting av større vinduer i sokkel for mer lysinnslipp i sokkel, større terrassedør i 1.etg (1m bredde), tetting av vindu i 1. etasje mot Løkkenveien p.g.a oppbygging av bad og kjøkkenløsning. Tilbygget skal oppføres m/terrasse i 1. etasje og åpen carport i underetasjen.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket anses til å tilføre bygningen gode kvaliteter og har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter.

Støy

Alle boenheter skal ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side. Alt uteoppholdsareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB).

Tiltaket er i tråd med dette etter en saklig vurdering over eksisterende bygning.

Parkering

På egen eiendom.

Naturmangfold, nml. §§ 8-12

Vurderes til å ikke ha relevans for tiltaket.

Byggegrense mot vei

Tiltaket kommer ikke i konflikt med dette.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Orkland kommune søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til kommunen så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.

Gjennomføringsplan

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan nr. 1 datert 31.01.2025 til grunn for godkjenning.

Følgende foretak erklærer ansvarsrett for følgende ansvarsområder i byggesaken:

Navn	Simundset & Groeggen Drift AS org.nr: 931676059	Tiltaksklasse
SØK	Ansvarlig søker	1
PRO	Prosjektering av carport	1
UTF	Bygging av terrasse/carport, samt skifting av dør og vinduer	1

Foretaket har sentral godkjenning som kun dekker deler av oppgavene det er erklært ansvarsrett for. Øvrige er erklært med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

Foretaket har også blitt godkjent tidligere over lignende tiltak angående prosjekteringsansvaret,

da kommunen godkjenner at foretaket påtar seg ansvarsrett selv om det ikke oppfyller formalkravene, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 11-4 sjette ledd.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Det faktureres i henhold til kommunen sitt gebyrreglement tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside. Ved en eventuell klage må gebyret likevel betales.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn kvitteringer som dokumenterer at bygningsavfallet er riktig disponert (eventuelt levert til godkjent mottak) før vi kan gi ferdigattest

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Brann og redning Orkland v/Feiertjenesten.

[Feie- og tilsynstjenesten - Melding \(KF-841\)](#)

Tilsyn

Kommunen vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år.

Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes på:

<https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>
www.orkland.kommune.no

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

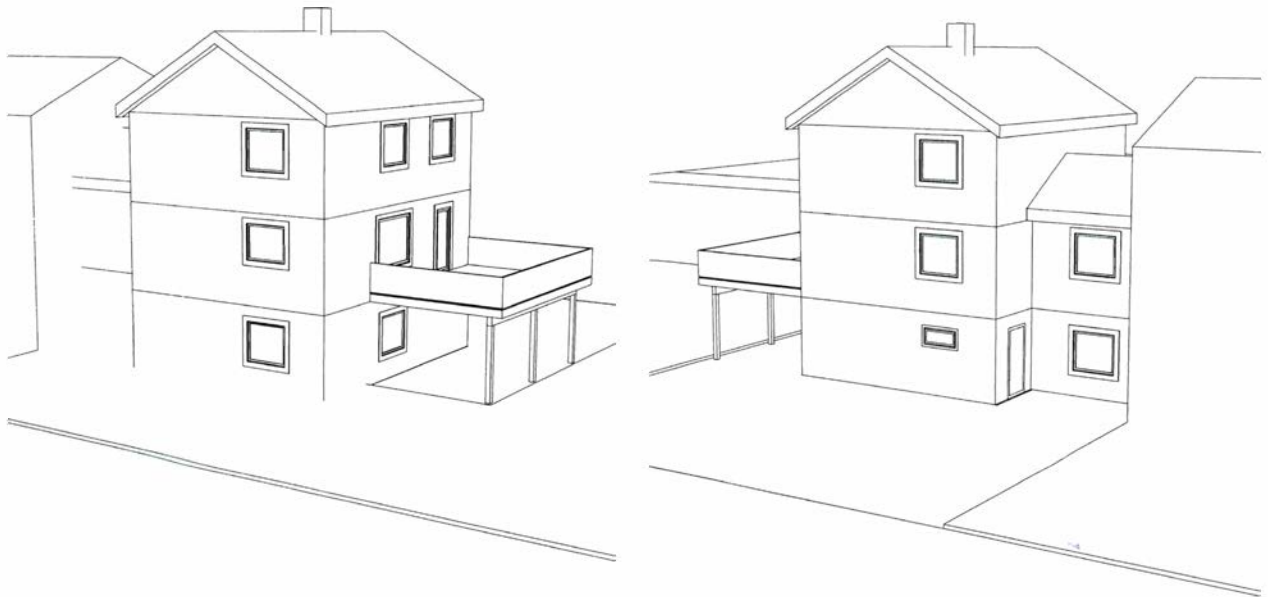
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



**SIMUNDSET
GROEGGEN**
Drift



AUTHOR NAME

januar 31, 2025

Project Location | Simundset & Groeggen Drift AS

A 01



**SIMUNDSET
GROEGGEN**
Drift

Vindu tas bort.

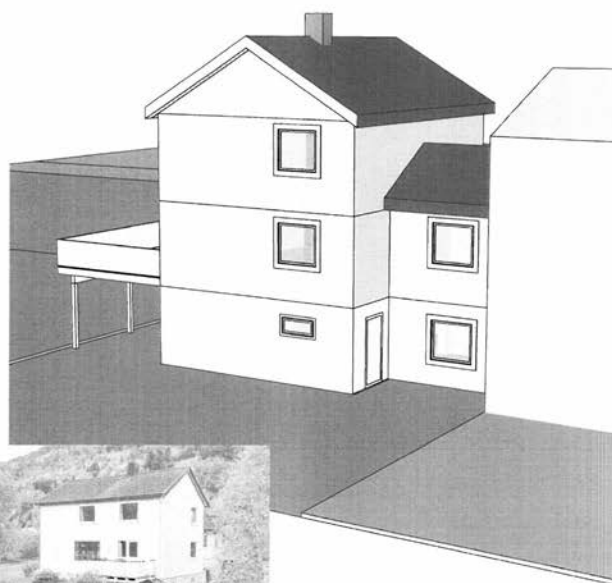
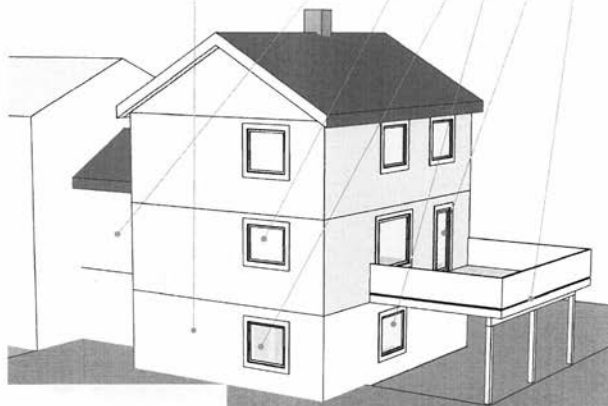
Vindu og dør på denne vegg kles igjen - for og endre bruken i rommet til bad.

Endring i vindusstørrelse - for å få plass til kjøkkenbenk.

Større vindu for mer lysinnslipp i sokkel.

Vindu og terrassedør byttes til 1stk terrassedør 1m bredde.

Ny Terrasse med Carport under bygges.



AUTHOR NAME



January 31, 2025

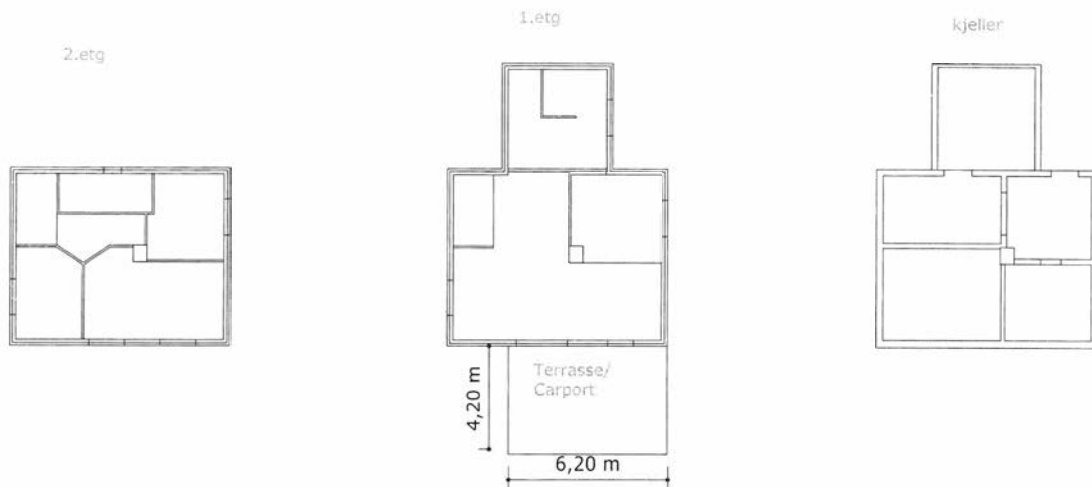
Project Location | Simundset & Groeggen Drift AS

A

02



**SIMUNDSET
GROEGGEN**
Drift



AUTHOR NAME

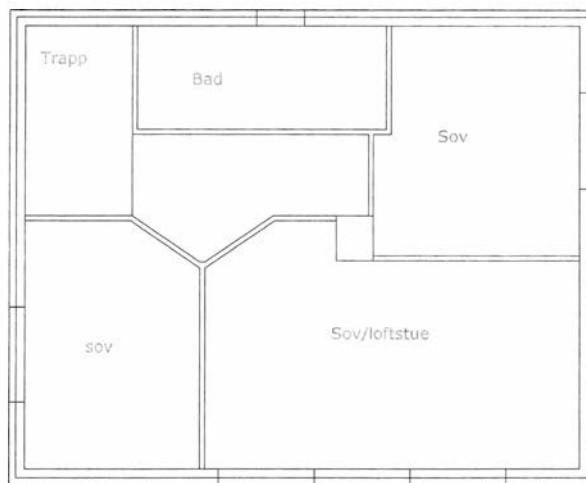
januar 31, 2025

Project Location | Simundset & Groeggen Drift AS

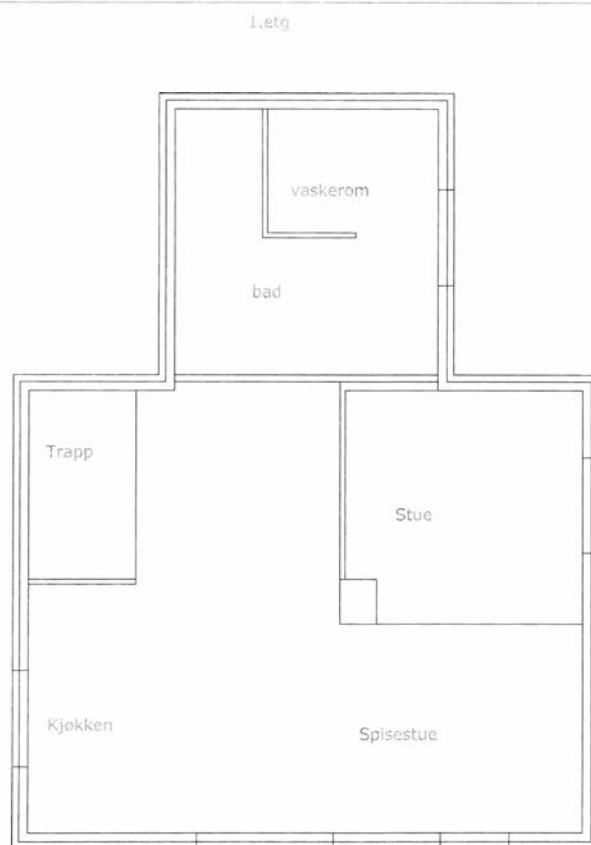
A 03

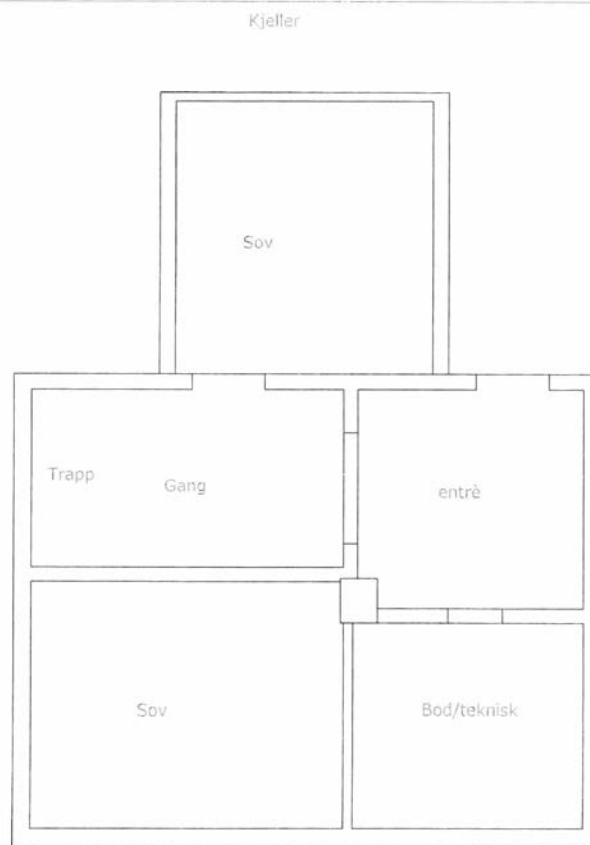


2.etg



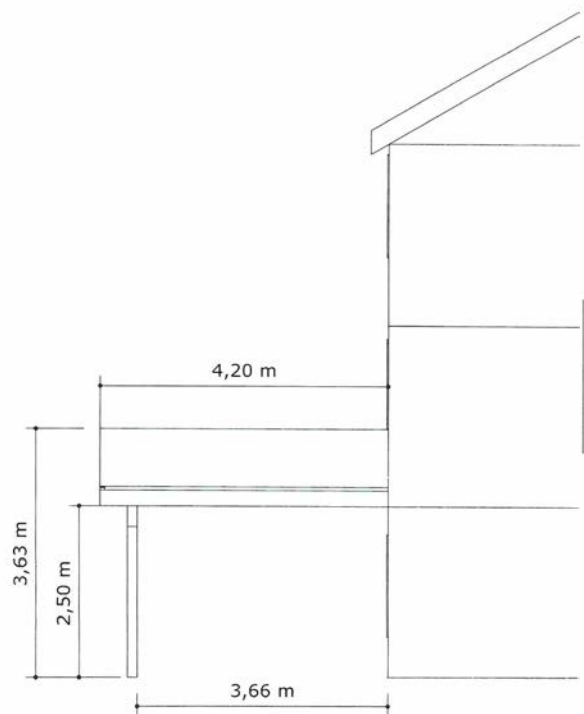
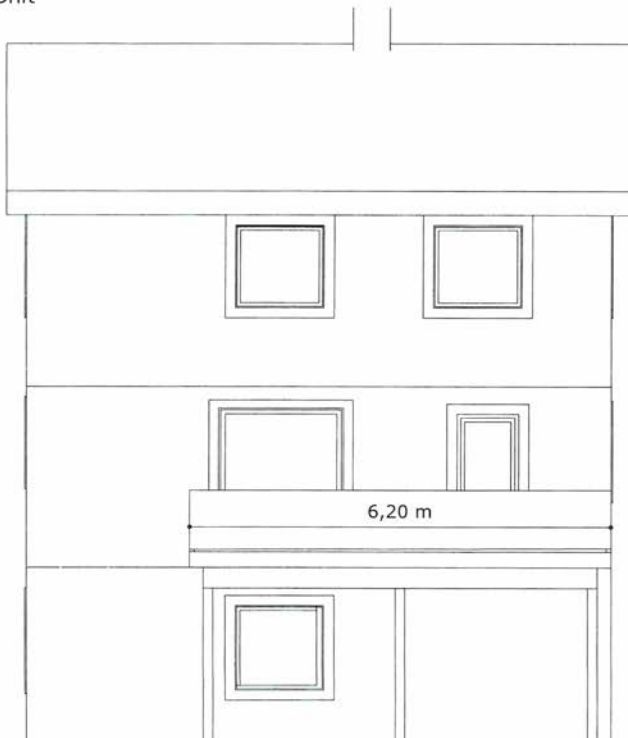
AUTHOR NAME







**SIMUNDSET
GROEGGEN**
Drift



AUTHOR NAME

januar 31, 2025

Project Location | Simundset & Groeggen Drift AS

A 07

SIMUNDSET & GROEGGEN DRIFT AS

Lykkjeveien 135
7334 STORÅS

Vår saksbehandler
Linn Terese Gjerd Larsen

Saksnummer
BYGG-25/00141
oppgis ved alle henvendelser

Dato
27.06.2025

474/23, Messråa 6, vedtak ferdigattest tilbygg - terrasse og carport / fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 474 / 23 / 0 / 0
Ansvarlig søker SIMUNDSET & GROEGGEN DRIFT AS
Tiltakshaver SIMUNDSET & GROEGGEN DRIFT AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg – terrasse og carport samt fasadeendring på gnr. 474 bnr. 23.

Gjennomføringsplan datert den 16.06.2025 er lagt til grunn.

Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/00141-2, den 17.03.2025.

Vedtaket gjaldt fasadeendring og tilbygg m/terrasse og carportareal.

Vilkår i tillatelsen er vurdert til å være oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Linn Terese Gjerd Larsen
Rådgiver
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.02.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter utstedt ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager

- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Avtale om rettigheter for Kabelanlegg

AVTALEvedrørende
rettigheter for **Kabelanlegg**(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Tensio TS as (Org. nr.: 978 631 029)(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Simundset & Groeggen Eiendom AS(heretter kalt **Grunneier**)(i felleskap kalt **Partene**)knyttet til eiendom **Gnr. 474 bnr. 23** i Orkland kommune(heretter kalt **Eiendommen**)Doknr.: 476022 Tinglyst: 30.04.2025
STATENS KARTVERK

*Avtale om rettigheter for Kabelanlegg***1. Nettselskapets rettigheter og plikter****a. Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stetsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

- a) Trasélengde ca.: **1,1 meter**
- b) Trasébredde ca.: **1 meter**
- c) Minimum overdekning ca.: **0,4 meter / 1 meter i dyrket mark**

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 1 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

*Avtale om rettigheter for Kabelanlegg***f. Fjerning av anlegget**

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkninger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

*Avtale om rettigheter for Kabelanlegg***c. Skade på Kabelanlegget**

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Minimumserstatning på kr 1.500,- utbetales

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

Avtalen gjelder for både høyspent- og lavspenkabel, så langt det fremgår av vedlagte kart.



Avtale om rettigheter for Kabelanlegg

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov. Ved overdragelse av Eiendommen før Avtalen er tinglyst plikter Grunneier å gjøre ny eier kjent med Avtalen.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 30.05.2024 med inntegnet Kabelanlegg

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted og dato:

Trondheim 11/4-2025

For Nettselskapet – Tensio TS
Org. nr.: 978 631 029
Bjørn Rune Stubbe - nettdirektør

Sted og dato:

Storås 5.3.2025

For grunneier – Simundset & Groeggen Eiendom AS
Org. nr.: 932 277 867
Arne Simundset - styreleder

Sted og dato:

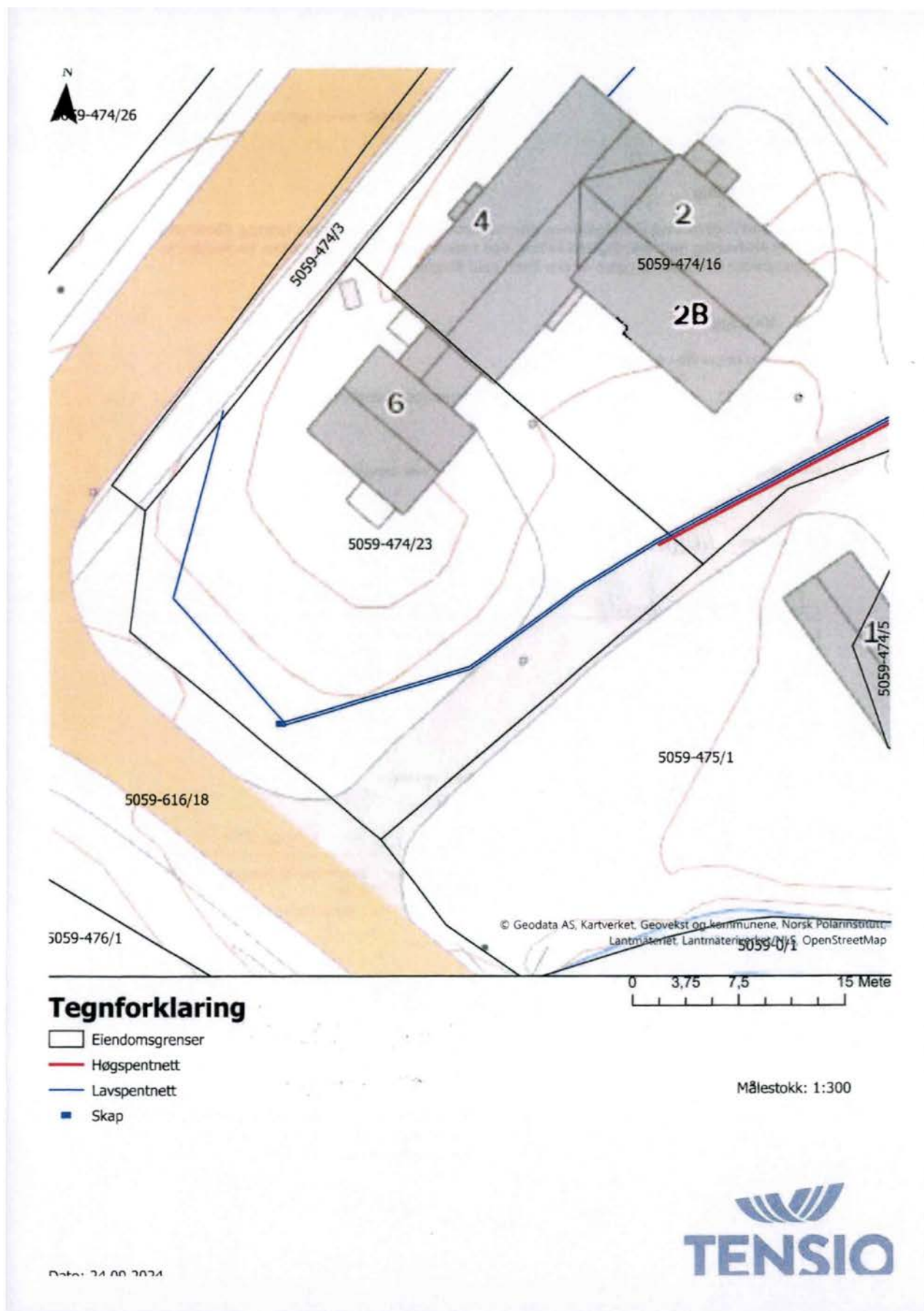
Storås 5.3.2025

For grunneier – Simundset & Groeggen Eiendom AS
Org. nr.: 932 277 867
Lars Simundset – styremedlem

Sted og dato:

Storås 5.3.2025

For grunneier – Simundset & Groeggen Eiendom AS
Org. nr.: 932 277 867
Marius Groeggen - styremedlem



Rekvirent:
Grenda Eiendom as
Løkkenvegen 204
7332 Løkken Verk Orgnr. 984060718

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.74 bnr.16 og 23 i Meldal Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer. Om det skal legges nye rør/ledninger må det innhentes nye rettigheter til dette.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Eierne gir hverandre gjensidig rettighet til å ha bolig liggendes med felles vegg i felles eiendomsgrense og rettighet til å vedlikeholde sine bygninger fra naboeiendommen der vegg/bygningsdeler/tak ligger i felles eiendomsgrense.

Løkken Verk, 23/8-2016

Hjemmelshaver til gnr.74 bnr.16 og 23 i Meldal Kommune


Grenda Eiendom as
Orgnr. 984060718
V/ PETER KIERAVNE

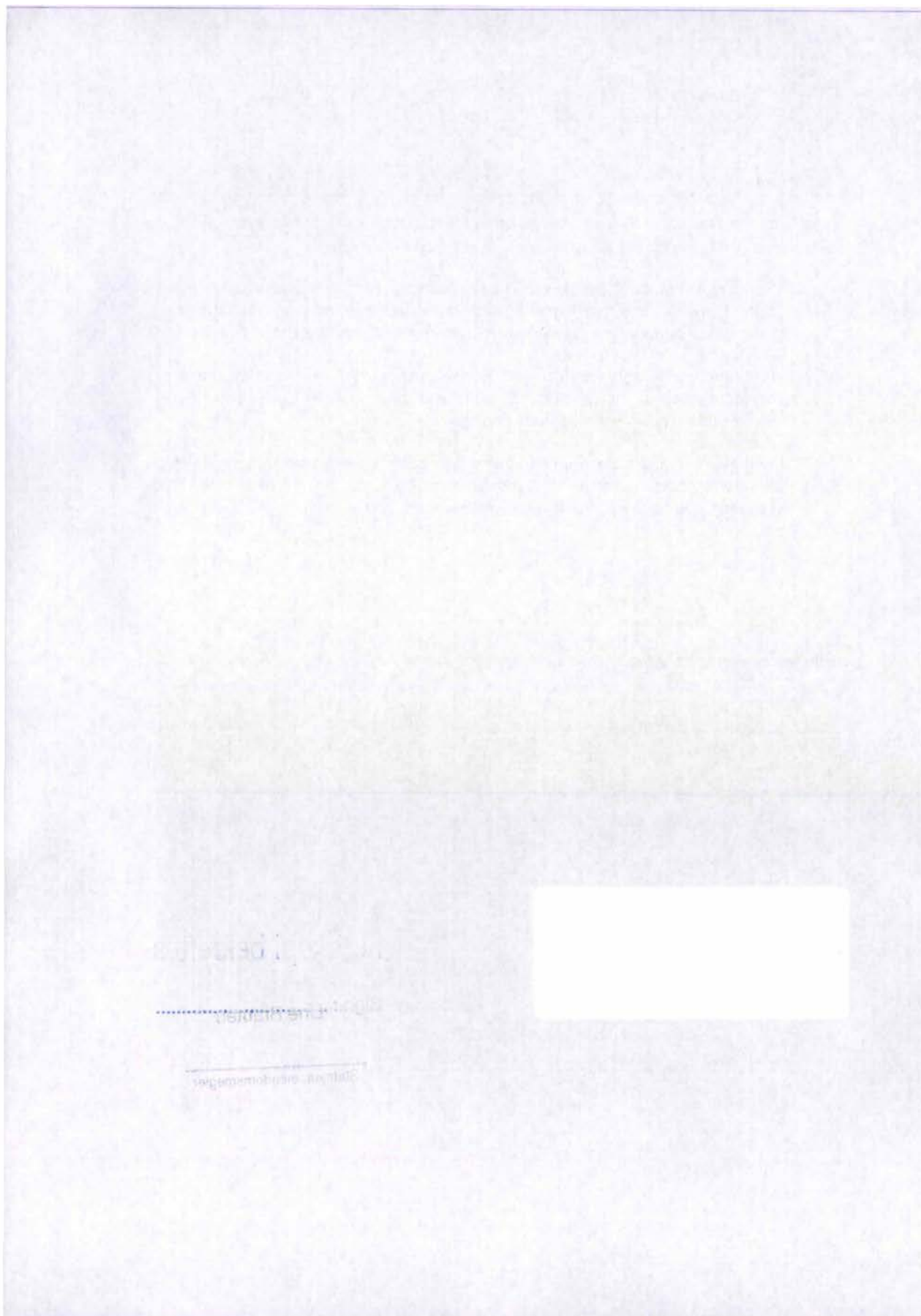


Doknr: 776461 Tinglyst: 29.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Sign.: Line Brauten

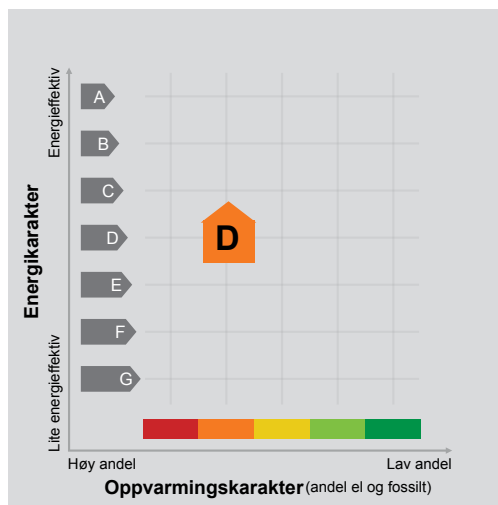

Statsaut. eiendomsmegler
Trondheim 250816



ENERGIATTEST



Adresse	Messråa 6
Postnummer	7336
Sted	MELDAL
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	474
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301458381
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139835
Dato	25.06.2025



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

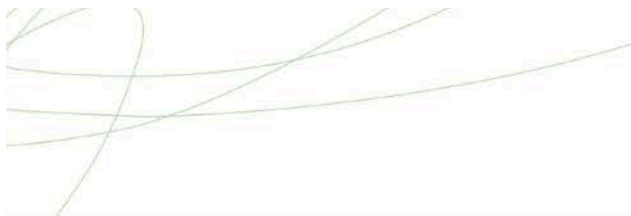
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177.9
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

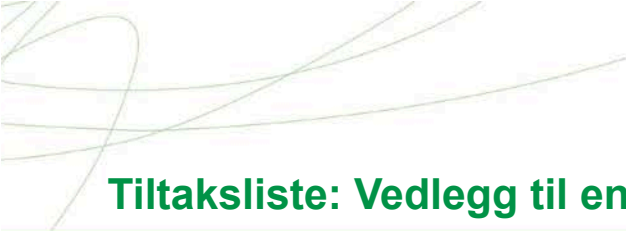
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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. Kjøl- 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 14: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: 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.

Nabolagsprofil

Messråa 6

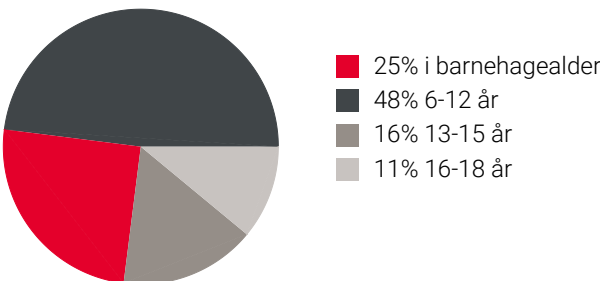
Offentlig transport

🚶 Meldal sentrum Linje 460	1 min 🚶 0.1 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 29 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 26 min 🚗

Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	11 min 🚶 1 km
Meldal videregående skole 300 elever	7 min 🚗 7.3 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	31 min 🚗 31.1 km

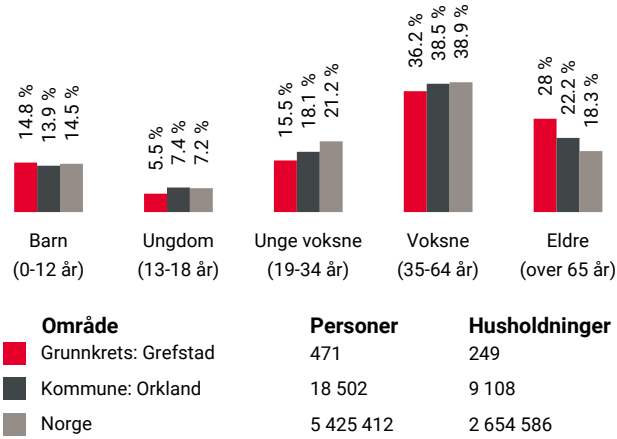
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

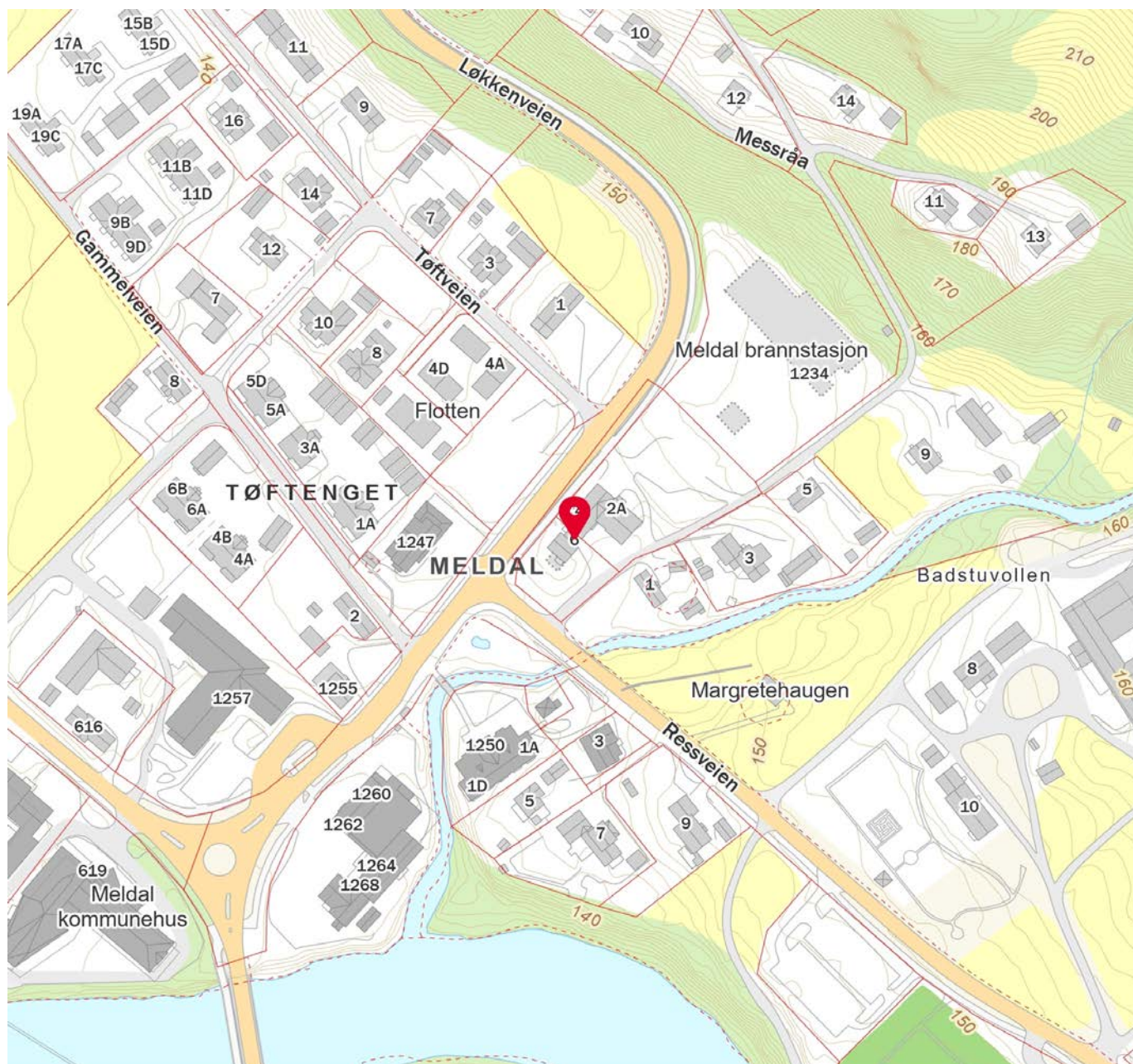
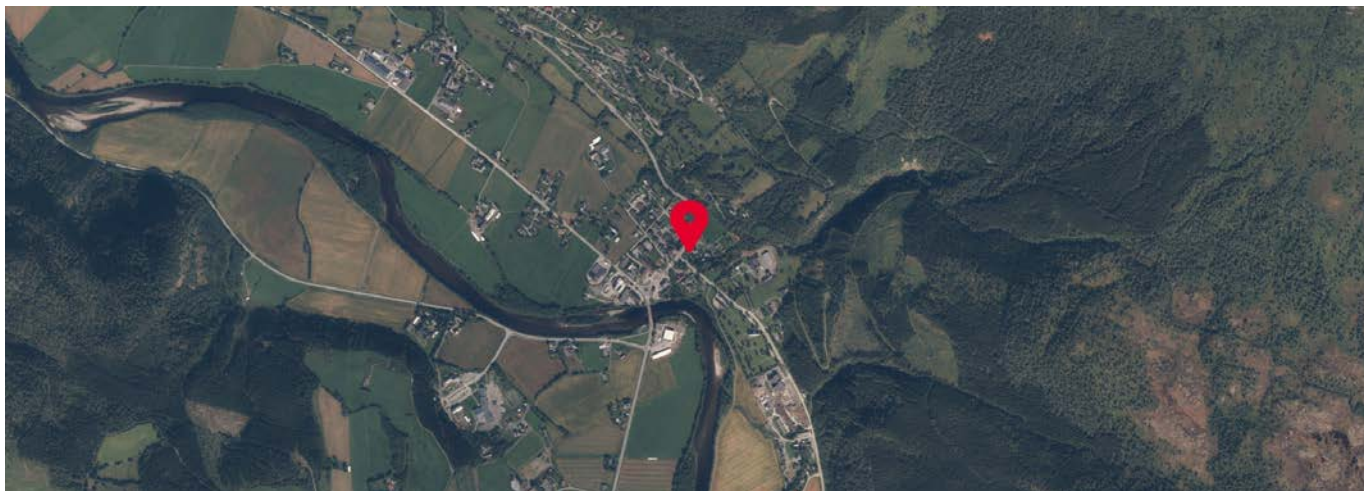
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 🚶 1.1 km
Å barnehage (0-5 år) 18 barn	8 min 🚗 7.7 km
Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 🚗 9.2 km

Dagligvare

Spar Meldal	2 min 🚶
Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km

Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Meldal barne Aktivitetshall, fotball	12 min 🚶 1.1 km
🏊 Løkken treningssenter	10 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Messråa 6
7336 MELDAL**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre