

Øvre Joplassveien 28, 7300 ORKANGER

**Joplassen: Nyere enebolig på  
toppen av "Bakkan". Barnevennlig,  
flott utsikt og lang solgang.  
Carport.**



**aktiv.**





Eiendomsmegler

## Anders Skjetne Rygg

**Mobil** 917 58 829

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 090 990,-  
**Selger:** Sondre Heggen Fjeldvær

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 106/112 kvm  
**Tomtstr.:** 294.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 278  
Gnr. 4, bnr. 291  
**Oppdragsnr.:** 1702240255

# Velkommen til Øvre Joplassveien 38!

Her har man fantastisk utsikt over Orkanger og fjorden. Man skuer også oppover dalen og med sin beliggenhet på østsiden av Orkanger har man lang solgang med kveldssol til etter 22 på sommeren. Joplassen er et boligfelt med småhusbebyggelse oppført de siste år. De fleste tomtene er nå bebygd, så her har Orkanger fått sitt nyeste utbygde boligfelt som på få år har blitt levende og veletablert.

Moderne og innbydende enebolig som ble ferdigstilt i 2020 og holder gjennomgående pen standard. Inneholder:

1. etg: Entré, gang, bad og 3 soverom. Varme i gulv på alle rom.
  2. etg: Stue, kjøkken, vaskerom og wc. Varme i gulv på vaskerom.
- Utvendig solskjerming på stuevindu.  
Altan med bod under. Carport med elbillader.

Det er etablert gangvei/sti med belysning fra Joplassen og ned til Nerviksbakkan.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	36
Egenerklæring .....	40
Tilstandsrapport .....	45
Vedtekter for realsameiet .....	61
Kommunal info .....	65
Energiattest .....	85
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 106 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> I tillegg er det carport på 15 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

2. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

294.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat eiertomt rundt boligen.

Eiendommen har andel, 1/13, i realsameiet: Gnr 4 Bnr 291

### Beliggenhet

"Bakkan" oppleves som et trygt og rolig boligområde. I øvre del er de fleste boligene oppført på 1980-tallet og i nedre del er det boliger fra 1960/70-tallet, mens Joplussen er nyere felt. I senere tid har det vært et generasjonsskifte med stadig mer bosetting av barnefamilier.



Fra Joplassen er det ca. 2 km ned til flata. Det er anlagt sti like nedenfor eiendommen, som gjør gangveien kortere ned til flata.

I og ved Orkanger sentrum har man det meste man trenger i hverdagen: dagligvarebutikker, bussforbindelser, kjøpesentre, kommunesenter m.m. Orkanger har også et bredt aktivitetstilbud til sine innbyggere. Her nevnes Klatrehallen, idrettshall, fotballanlegg, badestrand og kino. Ca. 3 km. fra eiendommen har vi Ulvåsmarka . Her er bilvei helt opp til Ulvåshytta, som er en fin start på turen innover marka, både sommer og vinter. Ca. 12 km unna har man Knyken med sine hoppbakker, alpinbakke, skiskytteranlegg og rulleskiløype. Svømmeanlegg ble ferdigstilt i 2020.

Gode bussforbindelser fra Orkanger til Trondheim for den som pendler.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Joplassen består av eneboliger, halvparter og rekkehus/kjedet eneboliger.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Orkanger barne-og ungdomsskole

#### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser ved og i Orkanger sentrum.

#### **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 oppført i 2020, anlagt på støpt plate på mark.

Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. 2-lags vinduer og asfaltpapp som takteking."

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært

Lagt opp kurs for el-billader i sikringsskap.

Arbeid utført av El-co AS

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

Ja

Boligen er en del av et større utbyggingsprosjekt.

### **Innhold**

1. etg: Entré, gang, bad og 3 soverom. Varme i gulv på alle rom.

2. etg: Stue, kjøkken, vaskerom og wc. Varme i gulv på vaskerom. Utvendig solskjerming på stuevindu.

Altan med bod under. Carport med elbillader.

### **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 betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Det er ikke krav om radonmålinger i egen bolig og det er heller ikke utført.

Boligen har isolert stålpipeline.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **Bad**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater.

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

Det er plastsluk

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### **Vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommer er nyere enn 5 år.

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

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er ikke besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er montert luft-luft varmepumpe."

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

Forhold som har fått TG2: Innvendig > Innvendige trapper (Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet)

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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt fiber i boligen. Både Svorka og Telia har utgravd nett på Joplassen.

### **Parkering**

Parkering på tomt og i carport.

### **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.

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via el og vedovn.

I tillegg varmepumpe på stua.

Balansert ventilasjon.

Energiattest er utarbeidet av Nordbohus i 2020 og er lagt ved i salgsoppgaven.

Merk at det har stå areal (BRA) 103,8 kvm. Riktig iht. arealmål foretatt av takstmann er BRA-i 106 kvm (uten sportsbod)

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Energiattest er utarbeidet av Nordbohus i 2020 og er lagt ved i salgsoppgaven.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 519,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

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

Det betales i tillegg kr 4356,- pr. år til ReMidt for renovasjon.

Det betales til realsameiet pt kr. 700,- pr mnd (se under punkt "andre utgifter").

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 016 023,- pr. 31.12.2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 860 886,- pr. 31.12.2022

#### **Andre utgifter**

Det betales til realsameiet pt kr. 700,- pr mnd.

Fra vedtektene:

"Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles iht. eierandeler, jfr. punkt 3.1, med 1/13 på eiendommene.

Sameiere med bruksrett til carport og bod jfr. pkt 3.2 siste avsnitt betaler i tillegg for avsetning til drift og vedlikehold av carporter/boder.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales forskuddsvis en gang pr. år. Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- o Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- o Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av veg
- o Strøm fellesarealer
- o Kostnader til drift og vedlikehold av carporter/boder"

Se vedteker for realsameiet Joplassen vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Velforening**

Det er velforening på Joplassen. Det betales årsavgift som sendes ut én gang i året. Det avholdes årsmøter. Det avholdes dugnader, som feks søppelrydding, rydding i sti og div.

#### **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 4, bruksnummer 278 i Orkland kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 291 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:

5059/4/278:

16.03.1932 - Dokumentnr: 900122 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER : AS MELDALSSKOGEN

TILLATELSE TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE EN VANNLEDNING  
OVER D.E. MTIL VANNVERK PÅ THAMSHAVN

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

29.05.1946 - Dokumentnr: 428 - Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA GNR: BNR:

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

31.05.1958 - Dokumentnr: 687 - Skjønn

PRIVAT SKJØNN VEDR. ERSTATNING FRA ORKDAL EL.VERK VEDR  
GRØFT OVER D.E.

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Innhentet. Ta kontakt for å få oversendt)

30.09.1960 - Dokumentnr: 2420 - Erklæring/avtale

VEDR VEIBYGGING MELLOM JOPLASSEN OG SØNDRE GRENSE  
THAMSHAVN SKOG

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Innhentet. Ta kontakt for å få oversendt)

14.08.2015 - Dokumentnr: 736224 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Salvesen Chr & Chr Thams Commun AS

Org.nr: 915 640 850

Avtale om erverv av rettigheter for kraftlinje fra Jopllassen - Evjensbakken  
Med flere bestemmelser



Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Gjelder dokument: Erklæring/avtale 2015/736224-1/200  
Beløp: EUR 48 000 000  
Panthaver: Nordic Trustee AS  
Org.nr: 963 342 624  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(Ikke innhentet)

01.11.2019 - Dokumentnr: 1300099 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

16.03.1932 - Dokumentnr: 900122 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER : AS MELDALSSKOGEN  
TILLATELSE TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE EN VANNLEDNING  
OVER D.E. MTIL VANNVERK PÅ THAMSHAVN  
Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

29.05.1946 - Dokumentnr: 428 - Bestemmelse om gjerde  
OVERFØRT FRA GNR: BNR:  
Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

31.05.1958 - Dokumentnr: 687 - Skjønn  
PRIVAT SKJØNN VEDR. ERSTATNING FRA ORKDAL EL.VERK VEDR  
GRØFT OVER D.E.  
Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

30.09.1960 - Dokumentnr: 2420 - Erklæring/avtale  
VEDR VEIBYGGING MELLOM JOPLASSEN OG SØNDRE GRENSE  
THAMSHAVN SKOG  
Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(Innhentet. Ta kontakt for å få oversendt)

14.08.2015 - Dokumentnr: 736224 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Salvesen Chr & Chr Thams Commun AS  
Org.nr: 915 640 850

Avtale om erverv av rettigheter for kraftlinje fra Joplassen - Evjensbakken

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder dokument: Erklæring/avtale 2015/736224-1/200

Beløp: EUR 48 000 000

Panthaver: Nordic Trustee AS

Org.nr: 963 342 624

Gjelder denne registerenheten med flere

(Innhentet. Ta kontakt for å få oversendt)

01.11.2019 - Dokumentnr: 1300099 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

5059/4/291:

16.03.1932 - Dokumentnr: 900122 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER : AS MELDALSSKOGEN

TILLATELSE TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE EN VANNLEDNING

OVER D.E. MTIL VANNVERK PÅ THAMSHAVN

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

29.05.1946 - Dokumentnr: 428 - Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA GNR: BNR:

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

31.05.1958 - Dokumentnr: 687 - Skjønn

PRIVAT SKJØNN VEDR. ERSTATNING FRA ORKDAL EL.VERK VEDR

GRØFT OVER D.E.

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

30.09.1960 - Dokumentnr: 2420 - Erklæring/avtale

VEDR VEIBYGGING MELLOM JOPLASSEN OG SØNDRE GRENSE

THAMSHAVN SKOG

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Innhentet. Ta kontakt for å få oversendt)

14.08.2015 - Dokumentnr: 736224 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Salvesen Chr & Chr Thams Commun AS  
Org.nr: 915 640 850  
Avtale om erverv av rettigheter for kraftlinje fra Jopllassen - Evjensbakken  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Gjelder dokument: Erklæring/avtale 2015/736224-1/200  
Beløp: EUR 48 000 000  
Panthaver: Nordic Trustee AS  
Org.nr: 963 342 624  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(Denne følger fra hovedbruket og er ikke innhentet)

01.11.2019 - Dokumentnr: 1300099 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt midlertidig brukstillatelse 21.02.2020.

I vedtaket fra kommunen står det nevnt både at det er gitt ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Megler undersøkte derfor med kommunen. Det opplyses av kommunen:

"Dette skal være en midlertidig brukstillatelse, som tittelen sier (ser at jeg har skrevet ferdigattest i vedtaket). Det vil ikke bli gitt ferdigattest før hele område B4 er utbygd."

Megler spurte kommunen om alt er i orden selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Fikk følgende svar på mail 26.09.22 da en annen bolig ble solgt:

"Ja, skal være det. Årsaken til at det ikke er gitt ferdigattest er at det er gitt rammetillatelse for alle boligene innenfor B4-området, og vi kan ikke gi ferdigattest for alle husene er bygd. Arbeidene kan stilles i bero i inntil 2 år mellom hver midlertidig brukstillatelse."

Merk at det opplyses byggeår 2020 da det er gitt ferdigattest i februar 2020. Boligen kan i hovedsak ha vært ferdigstilt ila. 2019.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.02.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig via private stikkanlegg.

Privat vei på realsameiets eiendom.



### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, iht. reguleringsplankart. Se reguleringsbestemmelser til reg.plan for boligområdet Joplassen - Perbakkan vedlagt i salgsoppgaven.

NB! Det skal bygges ut et helt nytt boligfelt, Lysthusflata, som ligger i overkant av Joplassen.

Det er også ubebygde tomter ved eiendommen. Se kart i salgsoppgaven for nærmere info.

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

100 990 (Omkostninger totalt)

116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 108 890 (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 100 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **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.

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



### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Skjetne Rygg  
Eiendomsmegler  
[anders.skjetne.rygg@aktiv.no](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no)  
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

25.10.2024













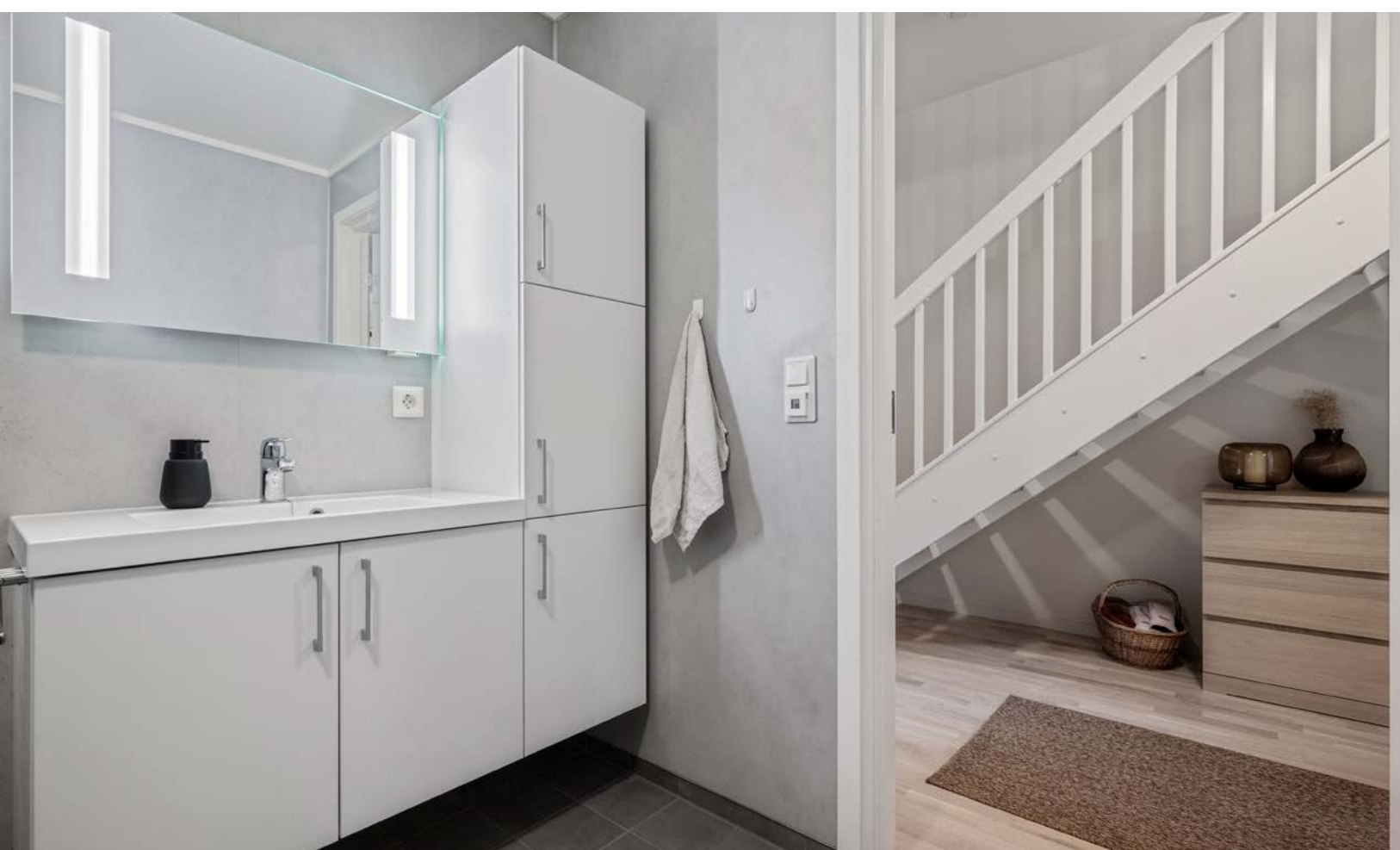








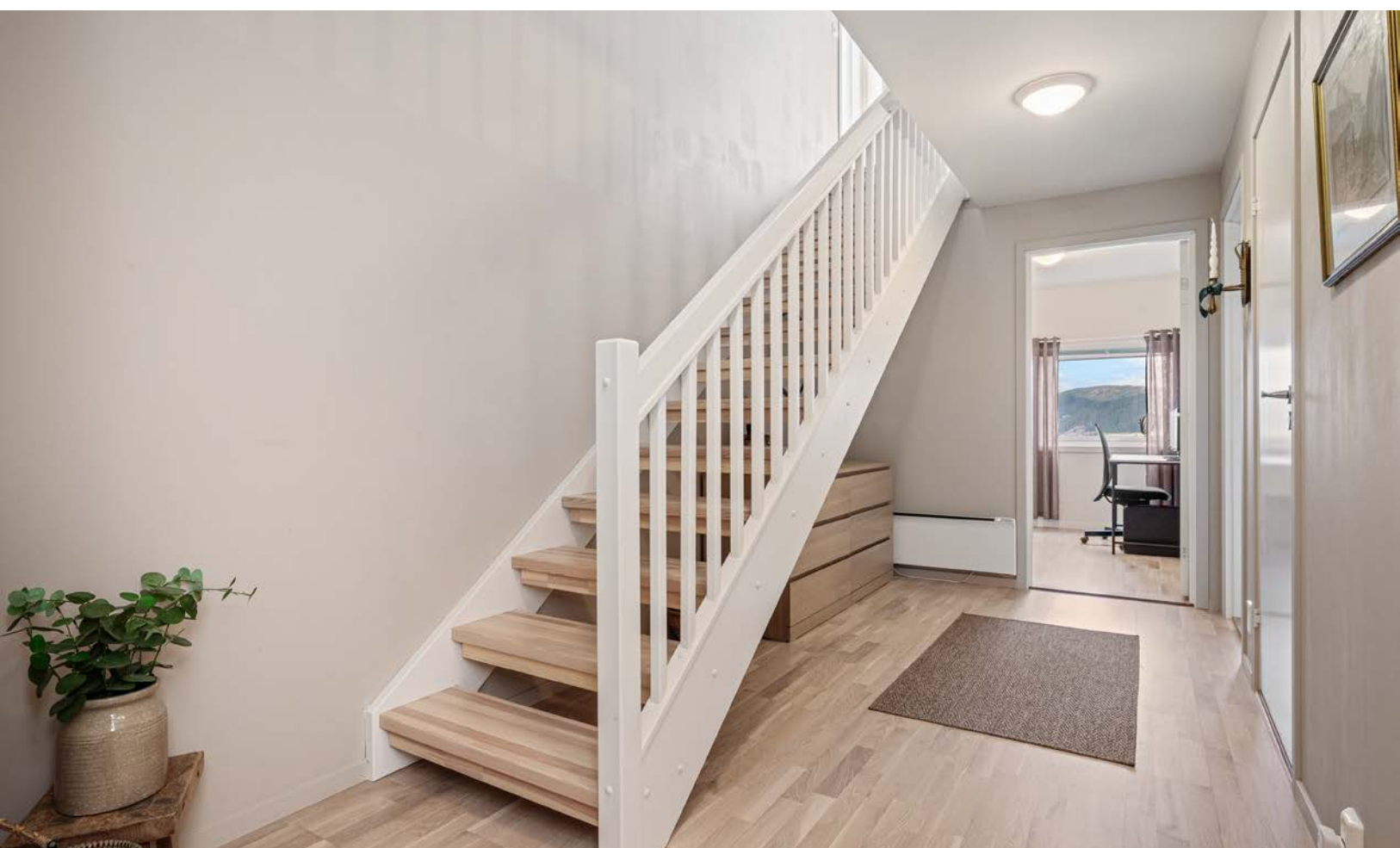
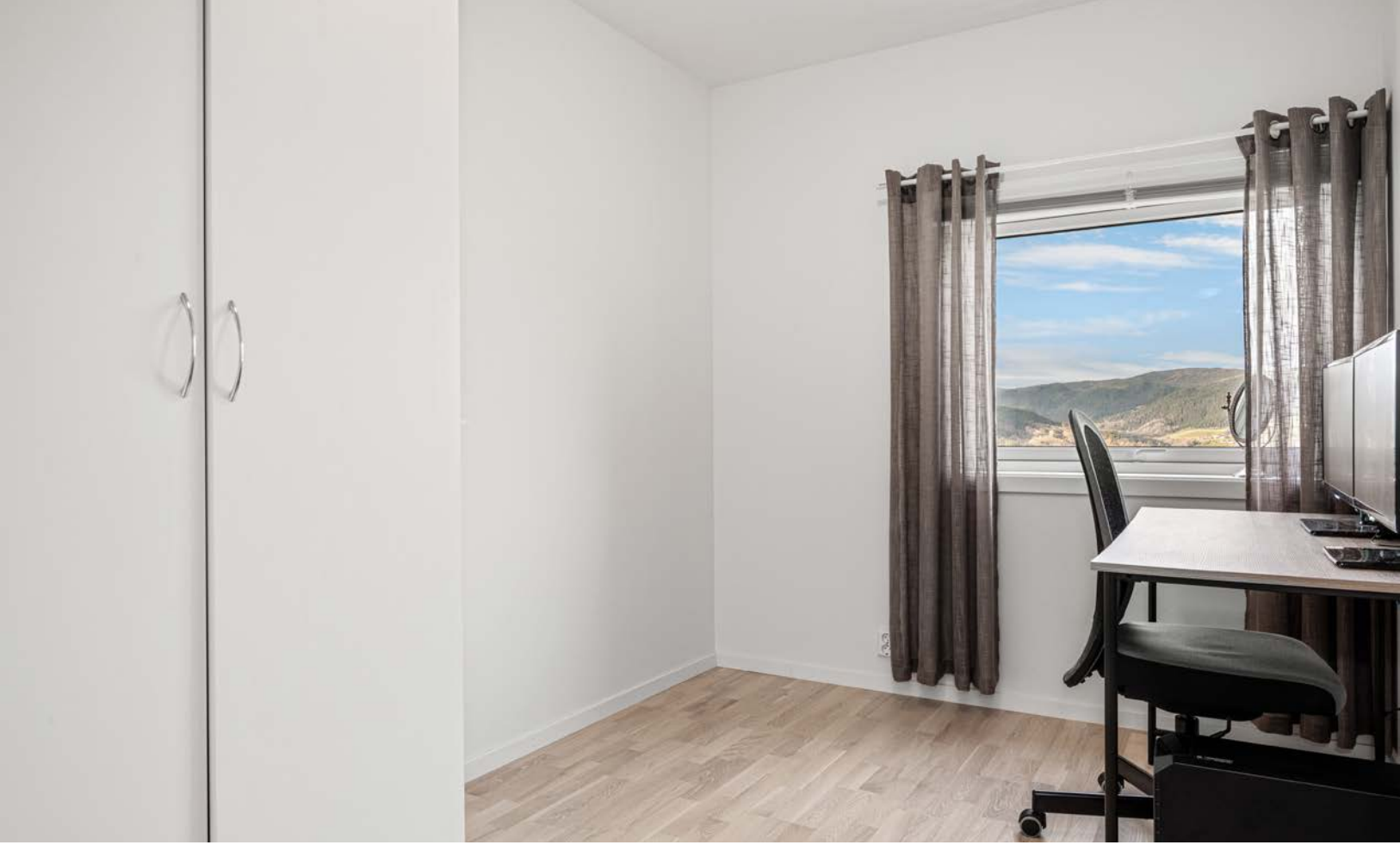




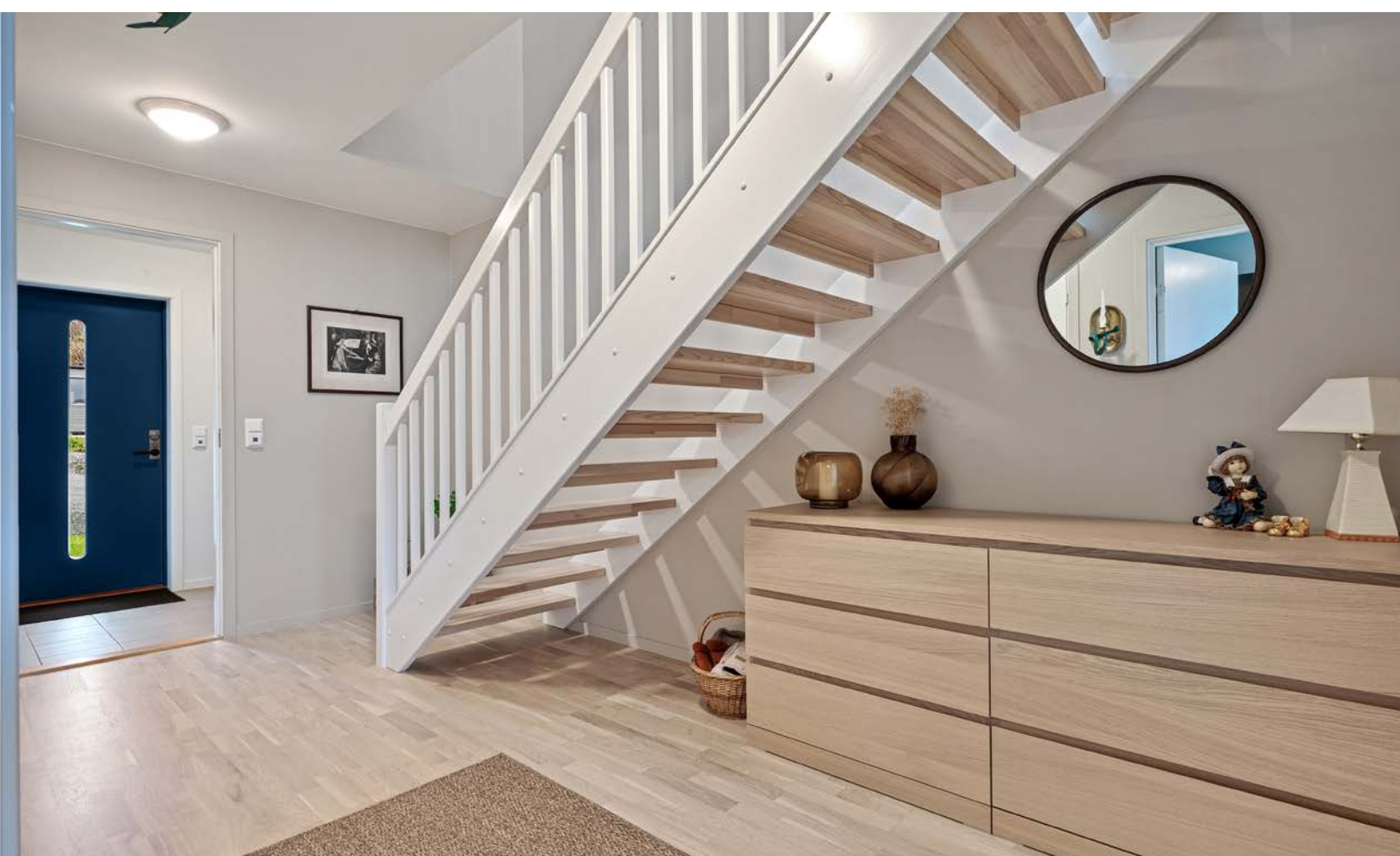






























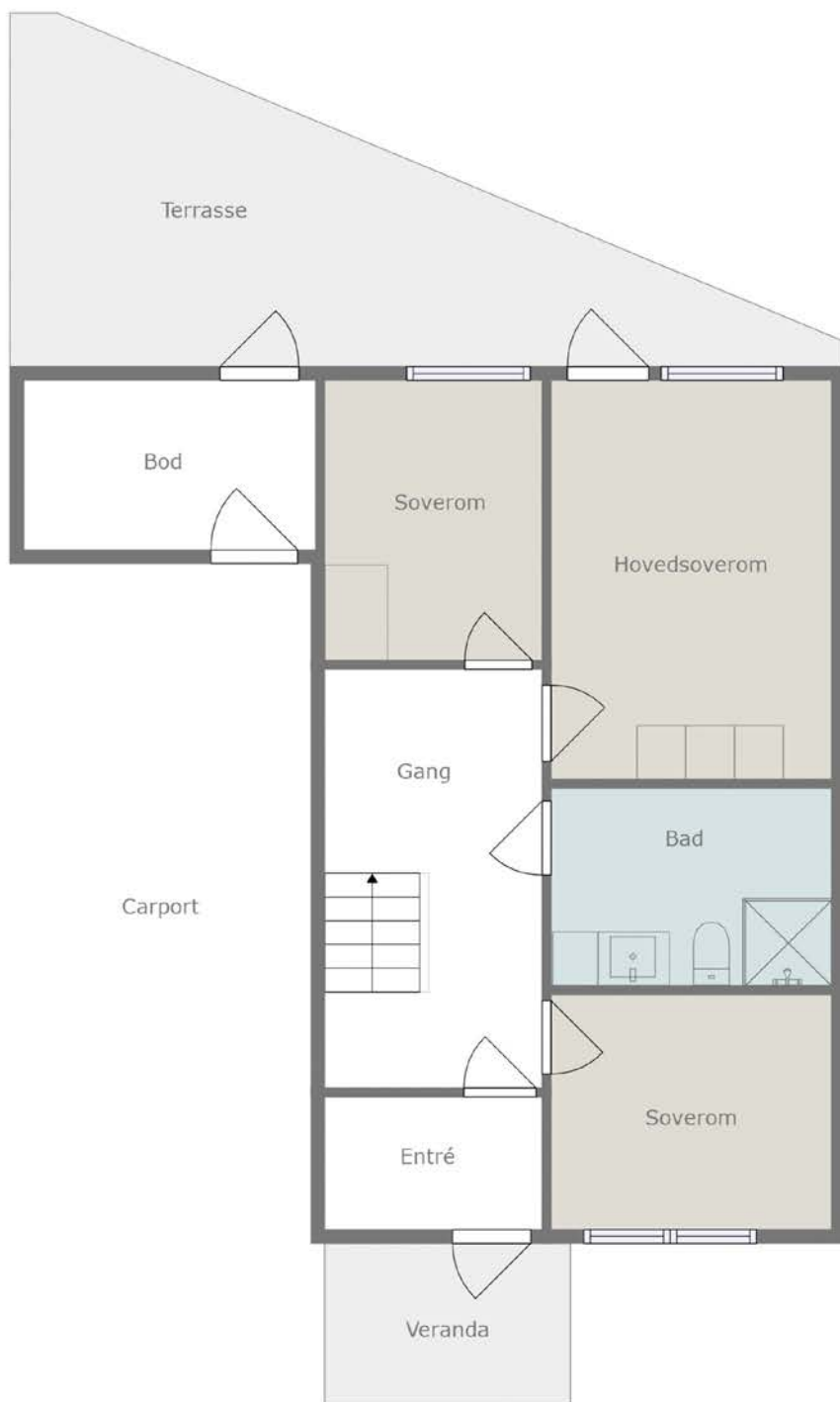






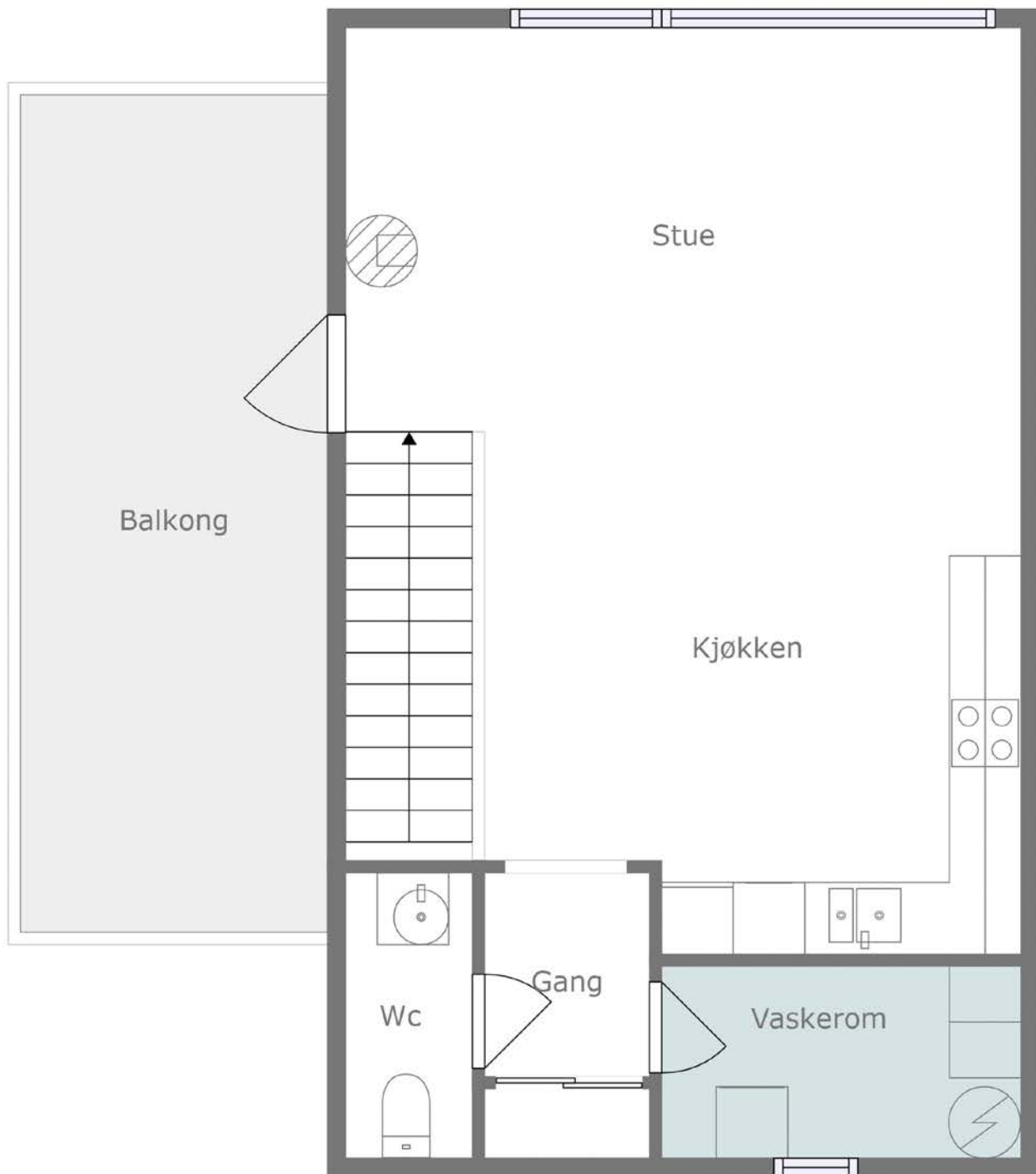






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Orkla	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1702240255	
<b>Selger 1 navn</b>	
Sondre Heggen Fjeldvær	
<b>Gateadresse</b>	
Øvre Joplassveien 28	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ORKANGER	7300
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240255

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SHF

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja



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

Nei  Ja

Beskrivelse

Boligen er en del av et større utbyggingsprosjekt.

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

- 27 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

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Fjeldvær	fd4bcb474b82fb5073b96cd 3f3bf56e3cb4d62d3	17.10.2024 06:30:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240255

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

# Tilstandsrapport

📍 Øvre Joplassveien 28, 7300 ORKANGER

📖 ORKLAND kommune

# gnr. 4, bnr. 278

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 18900-1497

Referansenummer: GQ2117

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2020, anlagt på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. 2-lags vinduer og asfaltpapp som takteking.

## Enebolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av asfaltpapp. Taket er besikket fra bakkenivå.

renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det bemerkes at deler av kledningen er beiset, men ikke ferdigstilt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, og har pult-taks form..

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert treplatting på bakken, samt terrasse i 2. etasje mot sør med utgang fra stue. Konstruksjon av trevirke, anlagt på pilarer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger. Det er ikke krav om radonmålinger i egen bolig og det er heller ikke utført.

Boligen har isolert stålpipes.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater.

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

Det er plastsluk

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommer er nyere enn 5 år.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger.

Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ikke besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert luft-luft varmepumpe.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2020.

Boligen er anlagt på støpt plate på mark.

terreng har helling mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig

avløp via private stikkledninger Utvendige

vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

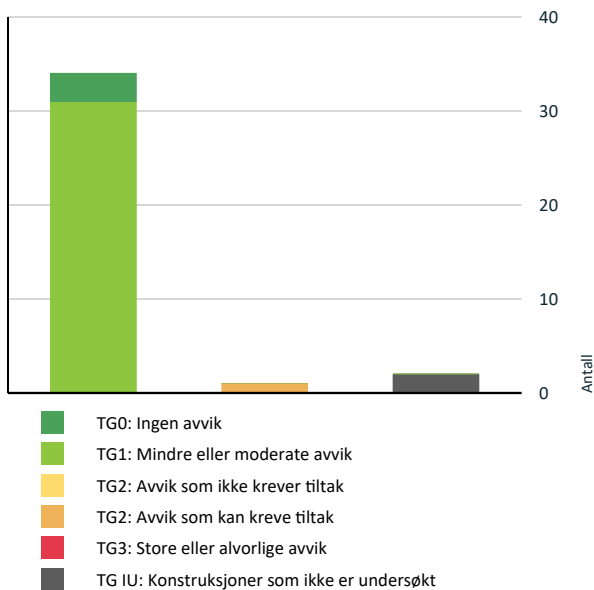
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

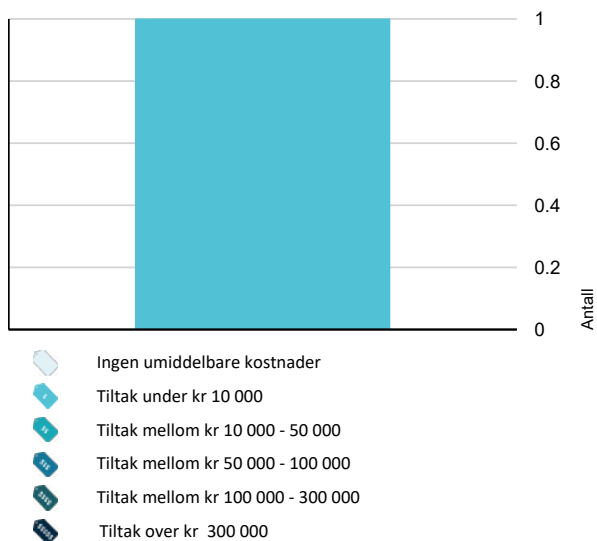
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2020

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

renner og nedløp av metall.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det bemerkes at deler av kledningen er beiset, men ikke ferdigstilt.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, og har pult-taks form..

#### Vurdering av avvik:

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

Det er inspeksjonsluke til loft, men denne er fastskrudd.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert treplattning på bakken, samt terrasse i 2. etasje mot sør med utgang fra stue. Konstruksjon av trevirke, anlagt på pilarer.

## INNENDIG

### Overflater

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Det er ikke krav om radonmålinger i egen bolig og det er heller ikke utført.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline.

### Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

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

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

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

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommer er nyere enn 5 år.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### Inntak og sikringskap

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

# Tilstandsrapport

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.

### TO 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2020.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er anlagt på støpt plate på mark.

### TO 0 Terrengforhold

terrengen har helling mot vest.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) 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

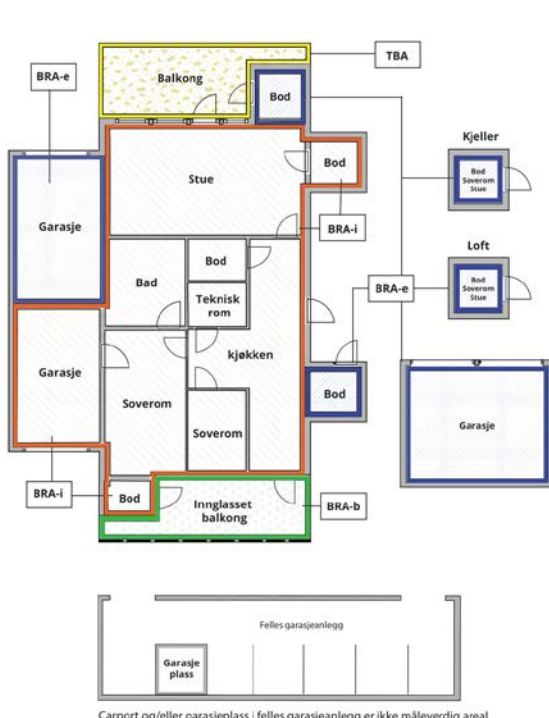
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	6		59	16
2. etasje	53			53	18
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>6</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , 3 soverom , Bad , Trapperom	Utvendig bod	
2. etasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom		

### Kommentar

I tillegg er det carport på 15m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	106	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Egil Indergård Sondre Heggen Fjeldvær	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	4	278		0	294.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Øvre Joplassveien 28

#### Hjemmelshaver

Fjeldvær Sondre Heggen

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ2117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**Vedtekter**  
**for**  
**Realsameiet Joplussen Eneboliger**

(org.nr 924968257), vedtatt på konstituerende sameiermøte 2.4.2020

**§ 1 Navn**

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Joplussen Eneboliger. Realsameiets eiendom er gnr 4 bnr. 291 i Orkland Kommune.

**§ 2 Formål og virkemidler**

2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med grøntarealer, veg og carporter/boder.

**§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom**

3.1 Realsameiet er et sameie hvor den som til enhver tid er eier av gnr. 4 bnr. 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 og 290 har en andel hver.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte eiendom og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

3.2 Realsameiets eiendom er definert til fellesareal, med eksklusiv bruksrett for carporter. Bruksrettsplan for carporter og boder følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Den til enhver tid eier av gnr. 4 bnr. 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 og 290 i Orkland kommune gis rett til bruk av felles grøntareal og veg mot plikt til drift og vedlikehold.

Eier av gnr. 4 bnr. 285, 286, 287, 288, 289, 290 vil få tinglyst eksklusiv bruksrett til carporter og boder med tilhørende drift og vedlikeholdsplikt.

**§ 4 Felles bestemmelser**

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2-1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

**§ 5 Rettslige disposisjoner**

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eiendommen gnr. 4 bnr. 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 og 290 Orkland Kommune, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av realsameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 med mindre alle sameierne gir sitt uttrykkelige samtykke.



## **§ 6 Betaling av felles utgifter**

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles iht. eierandeler, jfr. punkt 3.1, med 1/13 på eiendommene.

Sameiere med bruksrett til carport og bod jfr. pkt 3.2 siste avsnitt betaler i tillegg for avsetning til drift og vedlikehold av carporter/boder.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales forskuddsvis en gang pr. år. Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av veg
- Strøm fellesarealer
- Kostnader til drift og vedlikehold av carporter/boder

## **§ 7 Ordinært sameiermøte**

### 7.1

Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet og skal avholdes senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

### 7.2

Den til enhver tid eier av gnr. 4 og bnr. 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 og 290 i Orkdal kommune innkalles til sameiermøtet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

### 7.3

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

### 7.4

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Vedtakene protokollføres.

### 7.5

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

### 7.6

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameier i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

#### 7.7

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

### **§ 8 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

### **§ 9 Realsameiets styre**

#### 9.1

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

#### 9.2

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

#### 9.3

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

#### 9.4

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

#### 9.5

Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

#### 9.6

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

#### 9.7

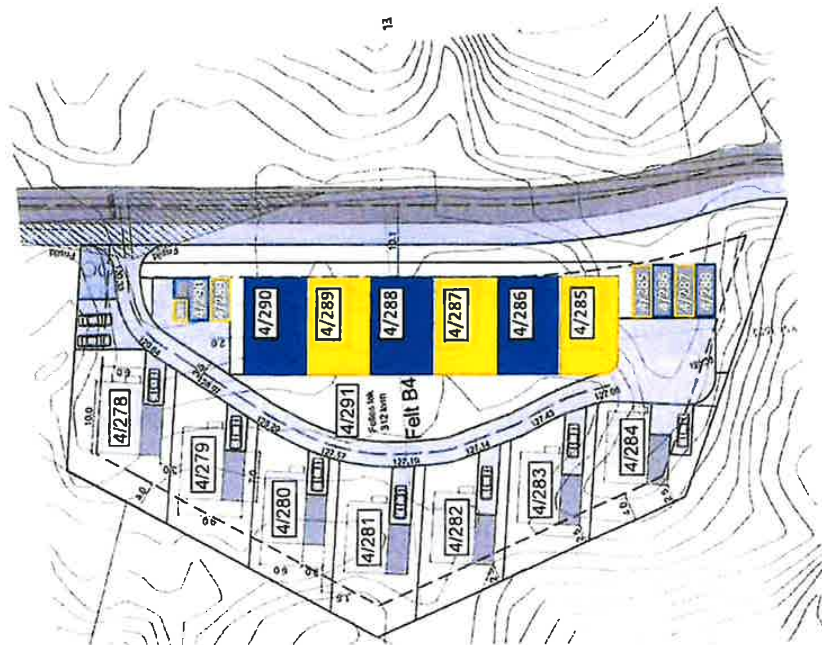
Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

### **§ 10 Oppløsning**

Realsameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

Vedlegg

1. Oversikt over realsameiets eiendom





VIBO ENTREPRENØR AS

Rindalslina 879  
6657 RINDAL

Vår saksbehandler  
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer  
BYGG-20/00381  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
21.02.2020

**4/278, 4/288, 4/289, 4/290, Øvre Joplasseveien 28, 8, 6 og 4, Midlertidig brukstillatelse for Hus 1, 11, 12 og 13 innenfor område B4**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4 / 278 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4 / 290 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4 / 289 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4 / 288 / 0 / 0  
Tiltakshaver: VIBO ENTREPRENØR AS

Ferdigattest for 4 eneboliger på eiendommene 4/278, 4/288, 4/289 og 4/290 innenfor område B4 i reguleringsplanen Joplassen-Perbakkan henholdsvis Hus 1, 11, 12 og 13. Søknad om ferdigattest mottatt 10.02.2020.

Byggetillatelse/Rammetillatelse er gitt den 16.01.2017 og igangsettingstillatelse den 29.01.2019 med ref. Ephorte-sak 2016/8964.

Ansvarlig søker har levert gjennomføringsplan datert 10.02.2020 som bekreftelse på at alle nødvendige samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak er mottatt.

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest er:  
Ingen. Resterende deler av tiltaket, hvor det ikke her er søkt om midlertidig brukstillatelse er 9 eneboliger br.279-287.

Situasjonsplan og plan- og fasadetegninger er vedlagt.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Elin Talke Strømsvik som kan treffes på telefon eller epost [elin.stromsvik@orkland.kommune.no](mailto:elin.stromsvik@orkland.kommune.no). Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/00381 ved alle henvendelser.

---

**Postadresse**  
Orkland kommune  
Postboks 83  
7301 Orkanger

**Besøksadresse**  
Allfarveien 5  
7300 Orkanger

**Telefon**  
72 48 30 00

**E-post**  
[postmottak@orkland.kommune.no](mailto:postmottak@orkland.kommune.no)  
**Internett**  
[www.orkland.kommune.no](http://www.orkland.kommune.no)

ORKLAND KOMMUNE  
Plan, byggesak og geodata

Saksnummer  
BYGG-20/00381

Dato  
21.02.2020

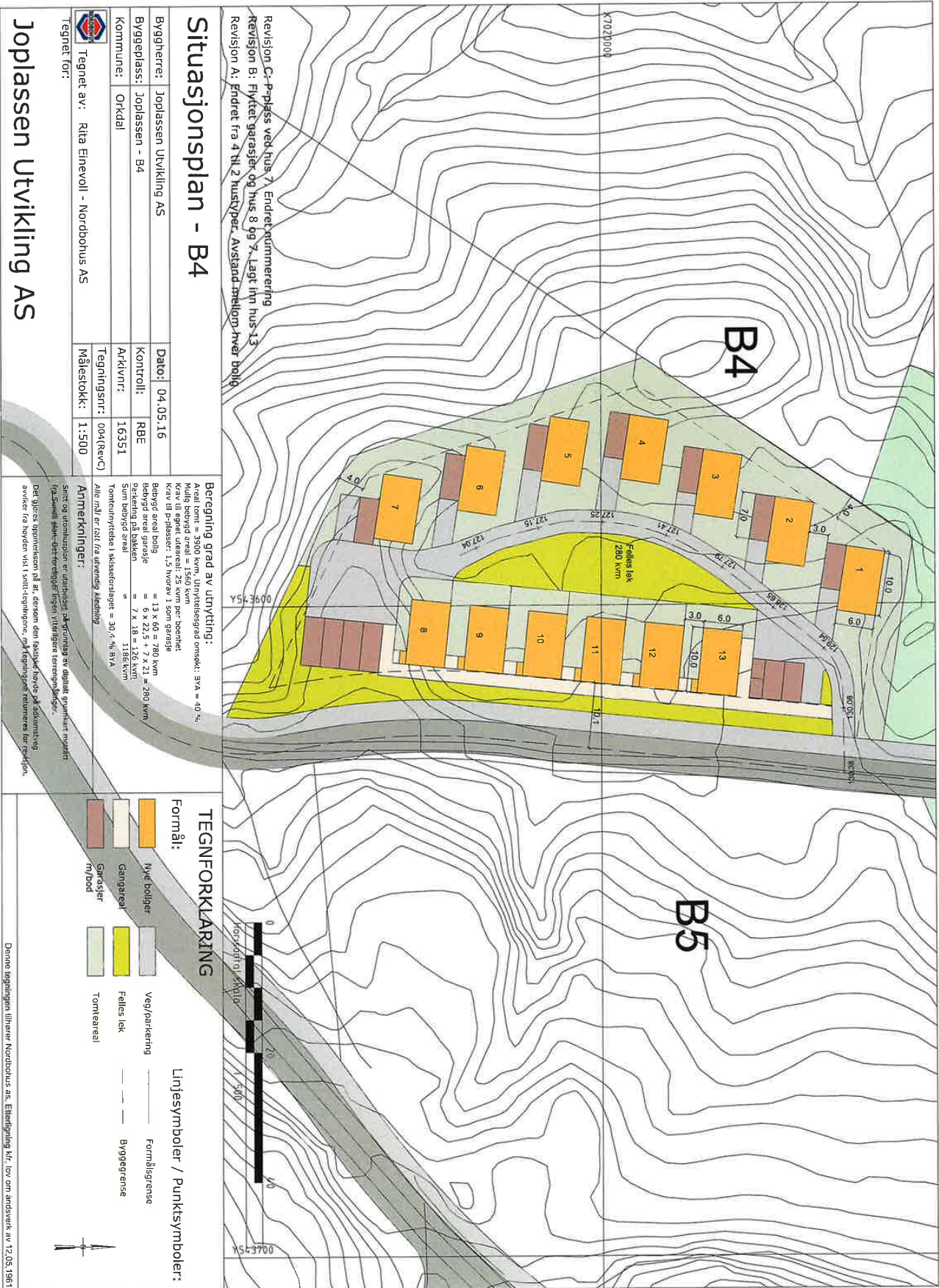
---

Med hilsen  
ORKLAND KOMMUNE

Elin Talke Strømsvik

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:       Hus 8-13 Fasader  
                  Hus 8-13 Plan og snitt  
                  Situasjonsplan Felt B4  
                  Hus 1-7  
                  Hus 1-7 Fasader



Revisjon C: P-plass ved hus 7. Endre nummerering  
 Revisjon B: Flyttet garasjer og hus 8 og 7. Lagt inn hus 13  
 Revisjon A: Endret fra 4 til 2 hus typer. Avstand mellom hver bolig

## Situasjonsplan - B4

Byggherre:	Joplassen Utvikling AS	Dato:	04.05.16
Byggeplass:	Joplassen - B4	Kontroll:	RBE
Kommune:	Orkdal	Arkivnr.:	16351
Tegnet av:	Rita Einevoll - Nordbohus AS	Tegningsnr.:	004(revC)
Tegnet for:		Målestokk:	1:500

## Joplassen Utvikling AS

### Beregning grad av utnyttning:

Totalt areal med BVA: 1580 km<sup>2</sup>  
 Målt bebyggt areal: 1580 km<sup>2</sup>  
 Krav til egen uteareal: 25 km<sup>2</sup> per beboer  
 Bebyggt areal bolig = 13 x 60 = 780 km<sup>2</sup>  
 Bebyggt areal garasje = 6 x 22,5 + 7 x 21 = 280 km<sup>2</sup>  
 Bebyggt areal bakken = 7 x 18 = 126 km<sup>2</sup>  
 Sum bebyggt areal = 1186 km<sup>2</sup>  
 Tomteutnyttelse i skisseforlaget = 30,7 % BVA  
 Alle mål er tatt fra utvendig kledning

### Armerklinger:

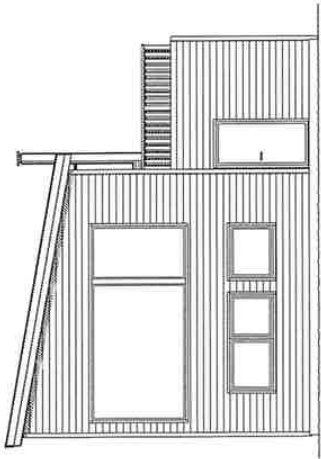
Silt og utvinnings er dratt ut i grunnlaget av dekket grunnkart merket  
 (S) som felles utvinningsgrunnlaget vil bli utført i forbindelse med  
 Det gøres oppmerksom på at, dersom den følgende lysveg på skisseforlaget  
 avviker fra høyden vist i silt- og utvinningsgrunnlaget, må kappingen rettes ut for rekkefølge.

### TEGNFORKLARING

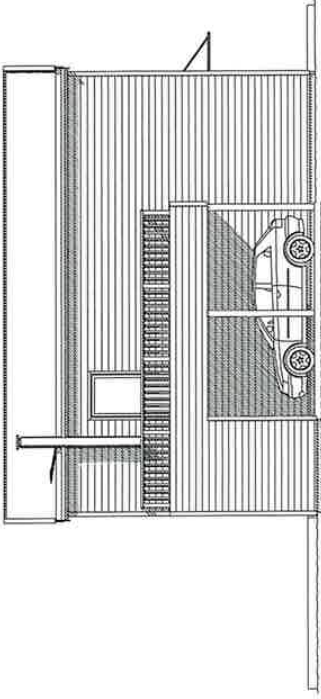
	Nye boliger		Formålsgrense
	Gangareal		Byggegrense
	Garasjer		Byggegrense
	m/bed		Byggegrense
	Felles lek		Byggegrense
	Tomteareal		Byggegrense

Denne tegning er utarbeidet av Etterfyring Utv. om arbeidsværet av 12.05.1961

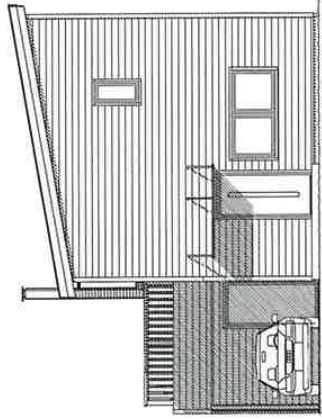




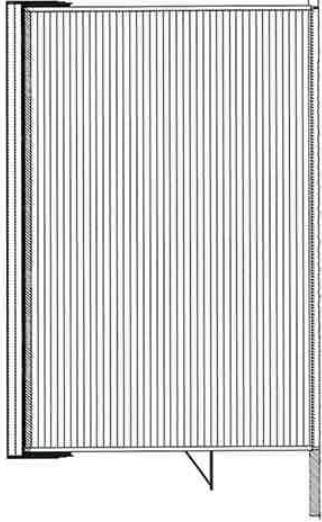
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

**HUS 1-7**

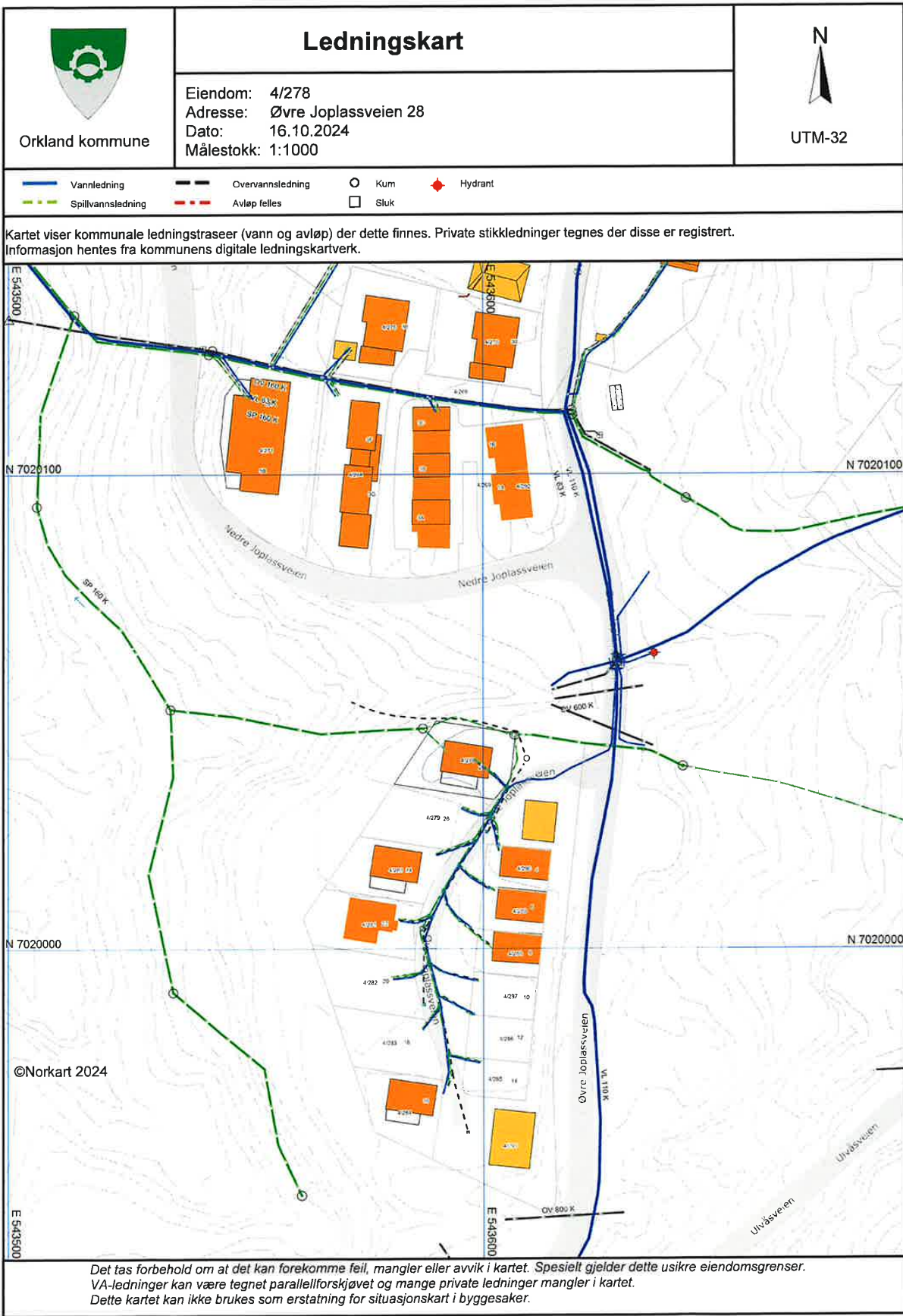
B	Byggesøknadstegninger	BBW 09.09.16 BEK	
A	Shudd tak	BBW 14.07.16	Kontr.:
	Rev.nr.   Rev.		Nr. <b>A05+</b>
Tiltakshaver : Salcom Eiendom AS			
Byggeplass : Øvre Joplassveien FELT B4, Orkanger			
Kommune : Orkdal			
Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 13.07.16	Kontr.:
Tegning			Hustype
FASADER			<b>ENEBOLIG SPESIAL</b>
			<b>HUS 1-7</b>
Arkitekt:		Denne tegning tilhører Norobohus AS. Etterligning kr. lov om åndsverk av 12.5.1981.	











# Eiendomskart for eiendom 5059 - 4/278//



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<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	▲ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	■ Grensepunkt - rer
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvist nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

**Areal** 294,10 m<sup>2</sup> **Arealmerknad**  
**Representasjonspunkt** **Koordinatsystem** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord** 7020039,779918 **Øst** 543592,839206

### Grensepunkter

### Grenselinjer (m)

#	Nord	Øst	Nøyaktlgh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7020045,4	543606,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,87	
2	7020048,02	543589,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,01	
3	7020034,74	543581,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,00	
4	7020031,41	543602,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,58	
5	7020035,59	543605,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,36	





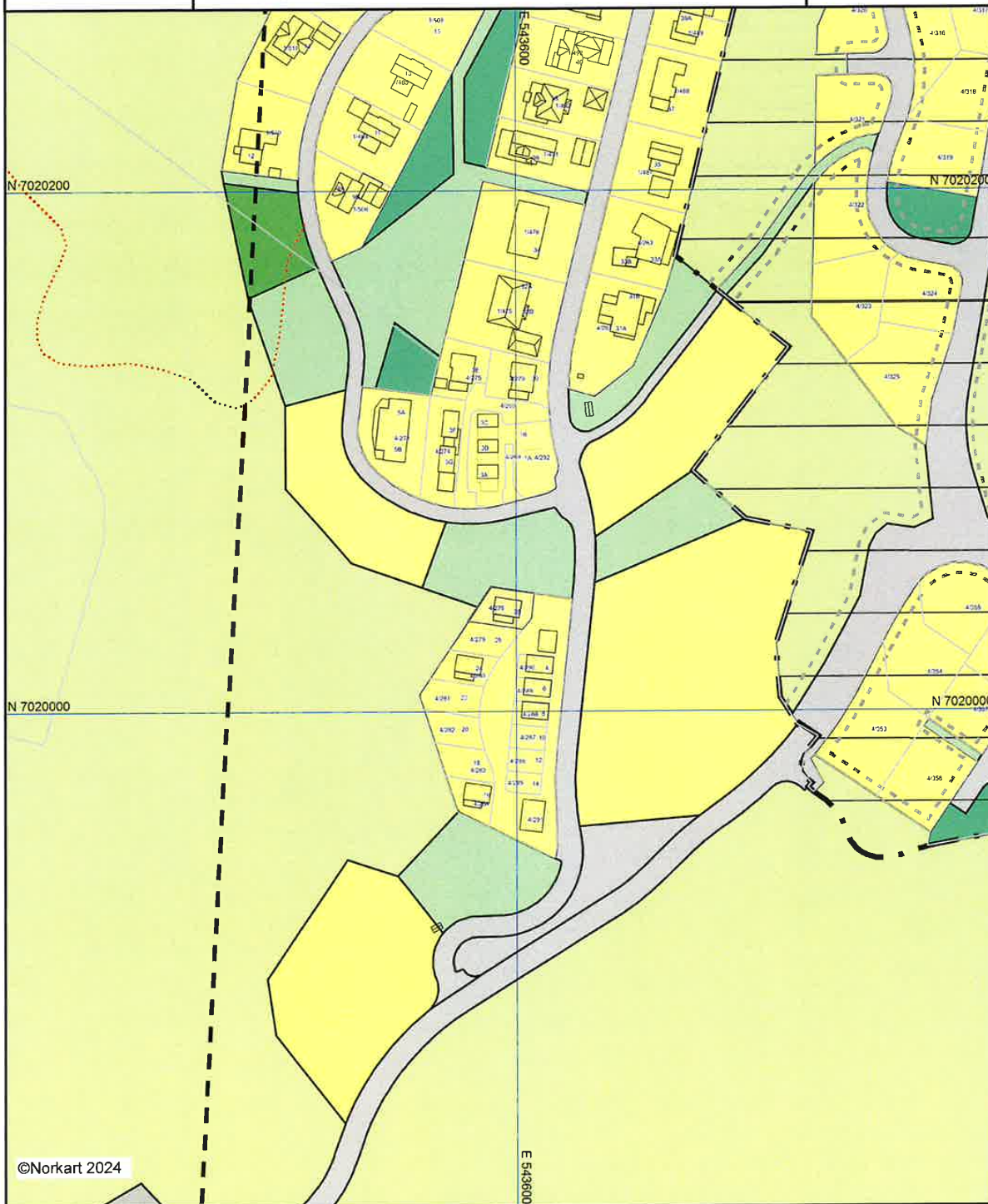
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4/278  
Adresse: Øvre Joplassveien 28  
Dato: 16.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




















©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Færesone grense
  -  Angittthensyngrense
  -  Båndlegginggrense
  -  Detaljeringgrense
  -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
  -  Boligbebyggelse - nåværende
  -  Uteoppholdsareal - nåværende
  -  Veg - nåværende
  -  Parkering - nåværende
  -  Naturområde - nåværende
  -  Turdrag - nåværende
  -  Park - nåværende
  -  Park - fremtidig
  -  LNFR-areal - nåværende
  -  Byggegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål
  -  Fjernveg tunnel - nåværende
  -  Gang-/sykkelveg - fremtidig



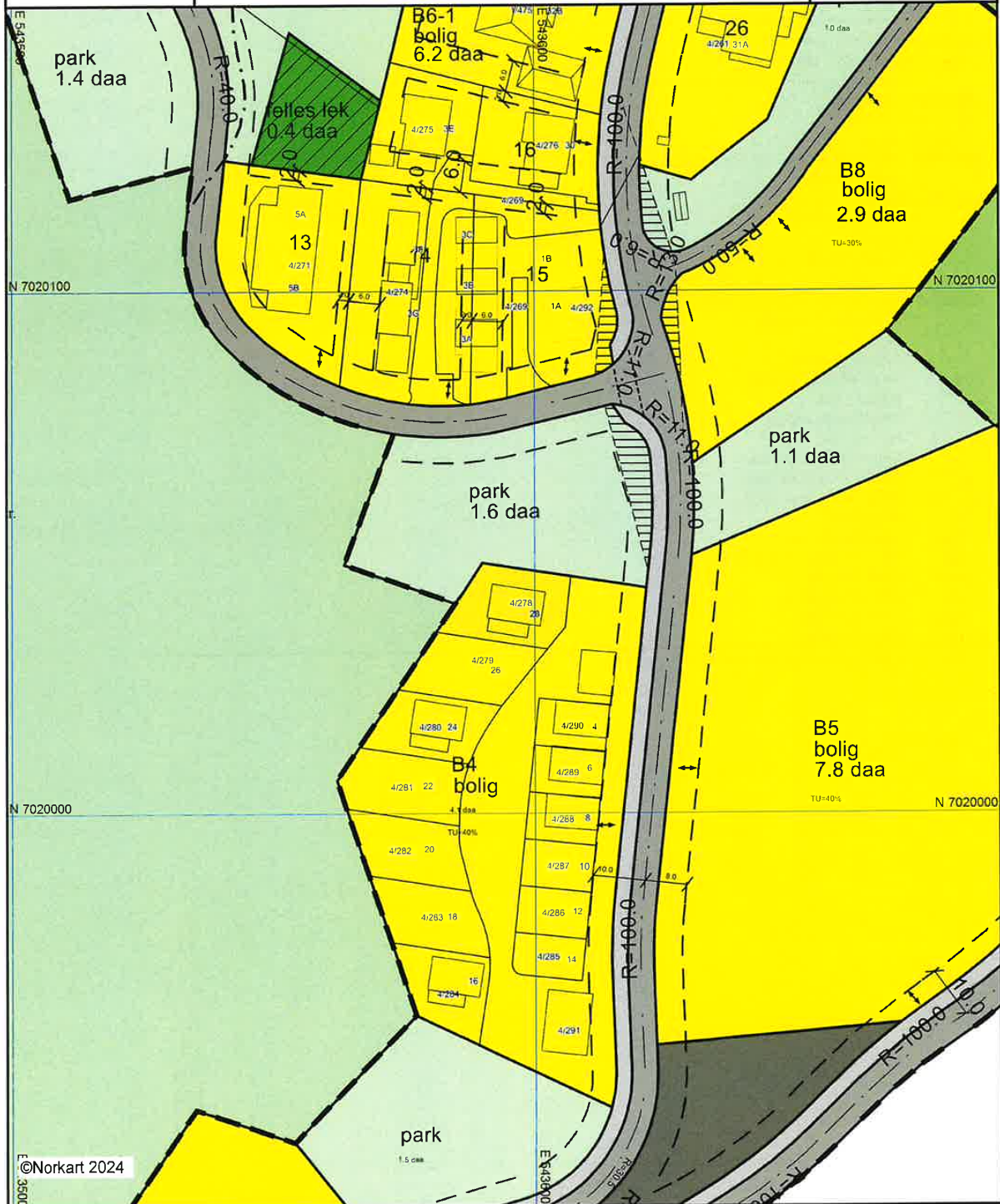
Orkland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 4/278  
Adresse: Øvre Joplassveien 28  
Dato: 16.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024  
E 35000

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.











## Tegnforklaring













### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Park
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Naturområde
-  Turveg
-  Landbruksformål
-  Skogbruk
-  Friluftformål

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Ahr** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Orkdal kommune

### Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for boligområdet Joplussen – Perbakkan

Reguleringsplan datert: 28.11.1991  
Siste revisjon av planen: 19.08.1992  
Vedtatt av kommunestyret: 15.09.92 – sak 130/92

Siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 13.11.2013

#### **Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.**

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder (restriksjonsområder, frisiktsoner)
- Fellesområder

## **2. BYGGEOMRÅDER**

### **2.1 Felles bestemmelser for byggeområdene**

- 2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres utenfor byggegrensene mot veg som er vist på plankartet. Frittliggende garasjer under 50 kvm, uten innkjøring direkte fra veg, kan plasseres inntil 2 meter fra regulert vegformål og andre formålsgrenser.
- 2.1.2 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.
- 2.1.3 På situasjonskart som følger byggesøknad for bolig, skal plassering av garasjer vises selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Med byggesøknad skal det følge snitt-tegning som viser eksisterende og nytt terreng, samt husets plassering i høyde gjennom å angi kote for gulv på grunn og overliggende etasjer.
- 2.1.4 Garasjer og boder kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset bebyggelsen ellers med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates i tillegg sokkeletasje i garasjen der hvor det passer ut fra terrengmessige hensyn.

### **2.2 Bestemmelser for boligområder B3 og B4**

- 2.2.1 I området skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.2.2 For boligområde B3 stilles det krav om minimum 3 enheter per dekar. For boligområde B4 stilles det krav om minimum 2 enheter per dekar
- Maks byggehøyde skal ikke overstige 8 meter over planert terreng i 1. etasje (sokkeletasje medtas ikke i høydeberegningen).
- 2.2.3 Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> egnet lekeareal per boenhet.
- 2.2.4 Før utbygging kan igangsettes skal kommunen godkjenne illustrasjonsplan som omfatter hele delområder. Planen skal vise nødvendige lekearealer, gangveger og andre fellesanlegg, plassering av garasjer og eventuell transformatoriosk,

parkeringsplasser, frisisiktsoner, adkomst til skogs- og utmarks- og friarealer, sikring mot fjellskrenter, eventuell terrengplanering m.v.  
Med hensyn til adkomst til omkringliggende skogeiendommer skal utbygger sørge for at berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg til illustrasjonsplanen før kommunen foretar endelig godkjenning av planene.

- 2.2.5 I områdene B3 og B4 kan det inntreffe oppsprekking og overflateras i de naturlige skråningene. For disse områdene skal det foreligge fagkyndig geoteknisk vurdering/uttalelse før kommunen foretar endelig godkjenning av illustrasjonsplanen. Dette gjelder også kontroll av den ubebygde delen av tomta både før, under og etter oppførelse av bygninger.

### **2.3 Bestemmelser for boligområder B6 og B7, tomt 1-46**

- 2.3.1 I områdene skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.3.2 I området B6-1 og B6-2 tillates både frittliggende eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Tomtedelingen her skal kunne justeres i forhold til valg av utbyggingsform.
- 2.3.3 Utnyttelsesgrad på hvert delområde skal ikke overskride 35 % BYA.  
Definisjon utnyttelsesgrad: Bygningenes totale grunnflate i prosent av tomteareal, med en høydebegrensning. Alle mål tas fra utvendig kledning. Areal for bakkeparkering medtas med 18 m<sup>2</sup> per p-plass.

Maks byggehøyde skal ikke overstige 8 meter over planert terreng i 1. etasje (sokkeletasje medtas ikke i høydeberegningen).

### **2.4 Bestemmelser for boligområder B5 og B8**

- 2.4.1 I områdene skal det oppføres boligblokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.4.2 Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> egnet lekeareal per boenhet.
- 2.4.3 For boligområde B5 stilles det krav om minimum 4 enheter per dekar. For boligområde B8 stilles det krav om minimum 3 enheter per dekar.

Maks byggehøyde skal ikke overstige 15 meter over planert terreng ved ok gulv i nederste boligetasje (parkeringskjeller medtas ikke i høydeberegningen).

## **3. TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.1 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger
- 3.2 Byggeplaner for parsell av veg mellom Reguleringsplan for del av HOV 4/1 (Hovsbakktoppen) og B3 bør utarbeides i samarbeid med eller forelegges geoteknisk fagkyndig for kontroll, før parsellen bygges.
- 3.3 Skjæring, fylling, utvidelse for fender, utvidelse for kurve eller utvidelse for kanalisering tillates lagt på tilstøtende områder til vegene.
- 3.4 Vegskråningene skal tilsåes og gis en parkmessig behandling



- 3.5 Delfelt B5 kan ha atkomst både fra Ulvåsveien og intern vei i feltet. Dersom det anlegges avkjørsel til B5 fra Ulvåsveien, skal vendehammer legges inn som en del av denne avkjørselen og innregulert vendehammer kan utgå.

#### **4. FRIOMRÅDER**

- 4.1 Innenfor friområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for områdets bruk som friområde eller til hinder for allmennhetens ferdsel, herunder grunneiers adkomst til omkringliggende skogeiendommer.

#### **5. SPESIALOMRÅDER**

- 5.1 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **6. FELLESOMRÅDER**

- 6.1 Det skal etableres felles avkjørsel for boligområde B8.
- 6.2 Felles lekeareal L6 er felles for boligområde B6.  
Felles lekeareal L7 er felles for boligområde B7.
- 6.3 Felles lekearealer opparbeides samtidig med utbygging av boligområdet.

#### **7. FELLESBESTEMMELSER**

- 7.1 Innhegning/gjerder skal ikke være høyere enn 1 m. Avstand fra kjøreveg til gjerde skal være minst 1,5 meter.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET  
JOPLASSEN - PERBAKKAN.

Reguleringsplan datert: 28.11.1991

Siste revisjon av planen: 19.08.1992

Vedtatt av kommunestyret: 15.09.92 - sak 130/92

*Elinj Kvernans*  
ORKDAL KOMMUNE  
ORDFØREREN

- 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (boliger og allmennyttig formål - flerbrukshus)
- Trafikkområder
- Friområder.
- Fareområder (høyspenningsanlegg)
- Spesialområder (restriksjonsområder, frisisiktsoner)
- Fellesområder (felles avkjørsler og lekeplasser)

2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Felles bestemmelser for byggeområdene.

2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres utenfor byggegrensene mot veg som er vist på plankartet.

2.1.2 Bebyggelse skal ha saltak, og være i inntil en etasje med underetasje, eller eventuelt i to etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,7 meter over gjennomsnitt av ferdig planert terreng.

2.1.2 På situasjonskart som følger byggemeldingen for bolig, skal plassering av garasjer og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.

2.1.3 Garasjer og boder kan bare oppføres i en etasje og være tilpasset bebyggelsen ellers med hensyn til materialvalg, form og farge

2.1.4 I tillegg til garasje plass for egen bil skal det for hver bolig anlegges 1 bilplass for gjesteparkering.

2.1.5 Før utbygning skal forslag til sikring av høyspentmast forelegges og godkjennes av helsesøster/kommunelege.

2.2 Bestemmelser for boligområder med TU = 40 %. B1 - B5.

2.2.1 I området skal oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.



- 2.2.2 Tillatt tomteutnyttelse, som er bruksareal i prosent av netto tomt, settes til TU = 40%.
- 2.2.3 Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> egnet lekeareal pr. boenhet.
- 2.2.4 Før det kan foretas utbygging skal bygningsrådet godkjenne illustrasjonsplan som omfatter hele delområder. Planen skal vise nødvendige lekearealer, gangveger og andre fellesanlegg, plassering av garasjer og eventuell transformator-kiosk, parkeringsplasser, frisiktsoner, atkomst til skogs-, utmarks- og friarealer, sikring mot fjellskrenter og høy-spentmaster, event. terrengplanering m.v.  
Med hensyn til adkomst til omkringliggende skogeiendommer skal utbygger sørge for at berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg til illustrasjonsplanene før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene.
- 2.2.5 I illustrasjonsplanen kan det innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene (kap.30:32) tillates mindre avstand mellom de enkelte hus enn fastsatt for frittliggende bygninger i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 første ledd.
- 2.2.6 I områdene B3 og B4 kan det inntreffe oppsprekking og overflateras i de naturlige skråningene. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp. Bygninger plasseres godt innenfor skråningstopp. For disse områdene skal det foreligge skriftlig uttalelse til illustrasjonsplanene fra geoteknisk sakkyndig før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene. Dette gjelder også kontroll av den ubebygde delen av tomte både før, under og etter oppførelse av bygninger.
- 2.3 Bestemmelser for boligområder med TU = 30 %. B6 - B7.
- 2.3.1 I områdene skal oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
- 2.3.2 Tillatt tomteutnyttelse, som er bruksareal i prosent av netto tomt, settes til TU = 30%.
- 2.4 Bestemmelser for byggeområde for allmennyttig formål - flerbrukshus.
- 2.4.1 I området kan oppføres flerbrukshus med tilhørende anlegg.
- 2.4.2 Tillatt tomteutnyttelse, som er bruksareal i prosent av netto tomt, settes til TU = 40%.
- 2.4.3 Det må avsettes plass for parkering m.v. som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- 2.4.4 Bgningsrådet kan tillate bolig i tilknytning til bebyggelsen dersom det er nødvendig for driften av vedkommende virksomhet.
- 2.4.5 Før det kan foretas utbygging skal bygningsrådet godkjenne illustrasjonsplan som omfatter hele området. Planen skal



vide nødvendige tilhørende anlegg, parkeringsplasser, frisisiktsoner, atkomst til skogs-, utmarks- og friarealer, sikring av høyspentmaster, event. terrengplanering m.v.

Med hensyn til adkomst til omkringliggende skogeiendommer skal utbygger sørge for at berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg til illustrasjonsplanene før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene.

- 2.4.6 I illustrasjonsplanen kan det innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene (kap.30:32) tillates mindre avstand mellom de enkelte hus enn fastsatt for frittliggende bygninger i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 første ledd.
- 2.4.7 I området kan det inntreffe oppsprekking og overflateras i de naturlige skråningene. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp. Bygninger plasseres godt innenfor skråningstopp. For disse områdene skal det foreligge skriftlig uttalelse til illustrasjonsplanene fra geoteknisk sakkyndig før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene. Dette gjelder også kontroll av den ubebygde delen av tomta både før, under og etter oppførelse av bygninger.

### 3 TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger.
- 3.2 Byggeplaner for parsell av veg nr. 10 mellom B1 og B3 bør utarbeides i samarbeid med eller forelegges geoteknisk sakkyndig for kontroll, før parsellen bygges.
- 3.3 Før opparbeidelse av veg under linjeoppheng mellom stolpe nr. 56 og 57 skal linjeopphenget forsterkes.
- 3.4 Skjæring, fylling, utvidelse for fender, utvidelse for kurve eller utvidelse for kanalisering tillates lagt på tilstøtende områder til vegene.
- 3.5 Vegskråninger skal tilsåes og gis en parkmessig behandling.

### 4 FRIOMRÅDER

- 4.1 Innenfor friområdet kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for områdets bruk som friområde eller til hinder for allmennhetens ferdsel, herunder grunneieres adkomst til omkringliggende skogeiendommer. Unntak fra bestemmelsene om adkomst til skogeiendommene er gitt i pkt. 4.2.
- 4.2 Område Fr1 skal benyttes som lekeareal. Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for områdets bruk som lekeområde. Det tillates ikke adkomst til omkringliggende skogeiendommer over Fr1.
  - 4.2.1 I område Fr1 kan tillates oppført mindre konstruksjoner som har tilknytning til lekeplassen. Disse bør plasseres minimum 10 meter innenfor skråningstopp. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp.





minimum 10 meter innenfor skråningstopp. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp.

5 FAREOMRÅDER (høyspenningsanlegg)

5.1 Det tillates ikke bebyggelse innenfor fareområdet.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 I restriksjonsområdet skal fyllinger i skrått terreng gis kontakt med fast mineralsk grunn. Brattere skråninger enn 1:2 bør ikke strammes opp.

6.2 I frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel skal være felles for de tomter/eiendommer som på planen er vist med adkomstpil fra fellesavkjørselen.

7.2 Felles lekeareal L6 er felles for boligområde B6.  
Felles lekeareal L7 er felles for boligområde B7.

7.3 Felles lekearealer opparbeides samtidig med utbygging av boligområdet.

8. FELLESBESTEMMELSER

8.1 Innhengning/gjerder skal ikke være høyere enn 80 cm. Utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Avstand fra kjøreveg til gjerde skal være minimum 1,5 meter.

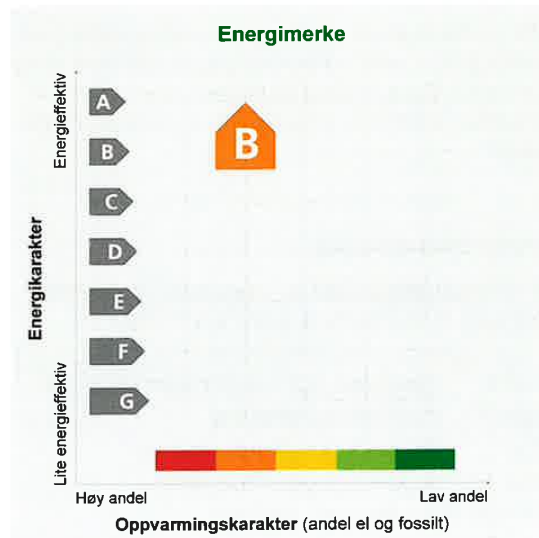
8.2 Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

8.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

8.4 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

## ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Joplassveien 28
Postnr	7300
Sted	ORKANGER
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	278
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300603684
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1089174
Dato	21.01.2020
Innmeldt av	Nordbohus AS v/ ALM (20.01.20)



Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### 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 energibehov 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.

Energimerket 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**

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste:** Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** SMAHUS  
**Bygningstype:** ENEBOLIG  
**Byggeår:** 2019  
**BRA:** 103,8

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 181220

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Øvre Jopllassveien 28

Postnr/Sted: 7300 ORKANGER

Eilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 21.01.2020 09:44:34

Energimerkenummer: A2020-1089174

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Nordbohus AS v/ ALM (20.01.20)

Gnr: 4

Bnr: 278

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300603684

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tips 4: 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 vaskerbøtte; 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.

#### Tips 5: 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.

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 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.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

### Tips 11: Tiltak utendørs

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

## Generell informasjon

Nyoppført bolig. Ingen bygningsmessige tiltak anbefalt.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Øvre Joplassveien 28

Postnr/Sted: 7300 ORKANGER

Eiendomsnummer:

Polignr: H0101

Dato: 21.01.2020 09:44:34

Energimerkenummer: A2020-1089174

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking utført av: Nordbohus AS v/ ALM (20.01.20)

Gnr: 4

Bnr: 278

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300603684

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHU:
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	ENEBOLIK
Byggeår	201
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybyg
TEK Standard	
Areal yttervegger	136,070 m <sup>2</sup>
Areal tak	51,900 m <sup>2</sup>
Areal gulv	51,900 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	19,130 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	103,800 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	103,800 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	249,500 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,198 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,098 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,126 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,200 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,430 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,400 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	40,662 W/m <sup>2</sup>



### Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,62
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer varmtvannsbereder, varmebatteri forbruksstrøm
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystemer
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUEL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,10
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,10
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,10
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,33
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,62
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10
Klimastasjon / kilde	Osl
Dato for beregning	21.01.202
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

### Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

#### Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjek
Versjon	18122
Produsent / leverandør	SINTEF Byggfors
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Nordbohus AS
Navn person	ALM (20,01,20)

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	42,30
Ventilasjonsvarme	2,68
Varmtvann	29,78
Vifter	4,38
Pumper	0,00
Belysning	11,38
TekniskUtstyr	17,52
Romkjøling	0,00
Ventilasjonskjøling	0,00
TotaltNettoEnergibehov	108,06

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12464,237 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,079 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9008,943 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,079 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12464,237 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9986,101 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2478,136 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	12464,237 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %



# Nabolagsprofil

Øvre Joplassveien 28 - Nabolaget Hovsbakkan - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Hov	24 min 🚶
Linje 310, 410, 420, 470, 4101	1.8 km
✈️ Trondheim Værnes	58 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 36 min 🚗

## Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	5 min 🚶
301 elever, 21 klasser	2.3 km
Evjen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
158 elever, 13 klasser	3.3 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min 🚶
309 elever, 19 klasser	1.8 km
Orkdal vidaregåande skole	7 min 🚶
500 elever	4 km
Skjetlein videregående skole	27 min 🚶
270 elever, 25 klasser	29.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

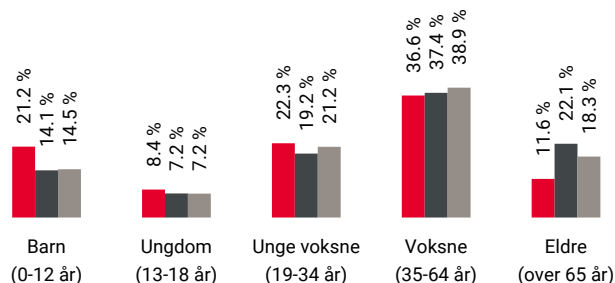
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hovsbakkan	690	244
🟤 Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	25 min 🚶
81 barn	1.9 km
Rianmyra barnehage (1-5 år)	27 min 🚶
101 barn	2 km
Evjen barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
124 barn	3.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Orkanger	23 min 🚶
PostNord	1.7 km
Coop Extra Orkanger	25 min 🚶
Søndagsåpent	1.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



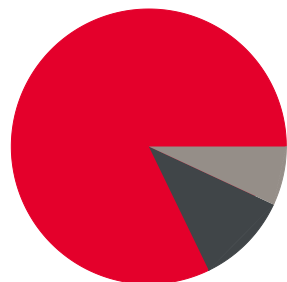
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

⚽ Øvre Rømmesbakkan ball-løkke Ballspill	18 min 🚶 1.4 km
⚽ Hovslund ball-løkke Ballspill	23 min 🚶 1.6 km
🚴 3T-Orkanger	21 min 🚶
🚴 Max-gym Orkanger	25 min 🚶

## Boligmasse

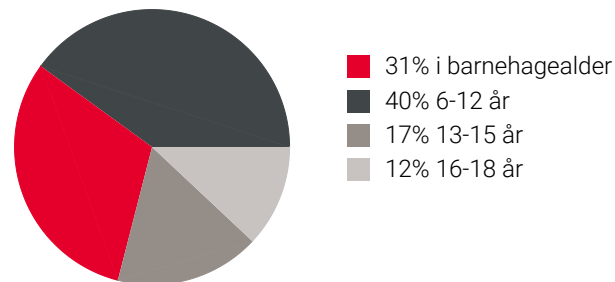


- 83% enebolig
- 11% rekkehus
- 7% annet

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger	4 min 🚗
🏪 Apotek 1 Orkanger	25 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

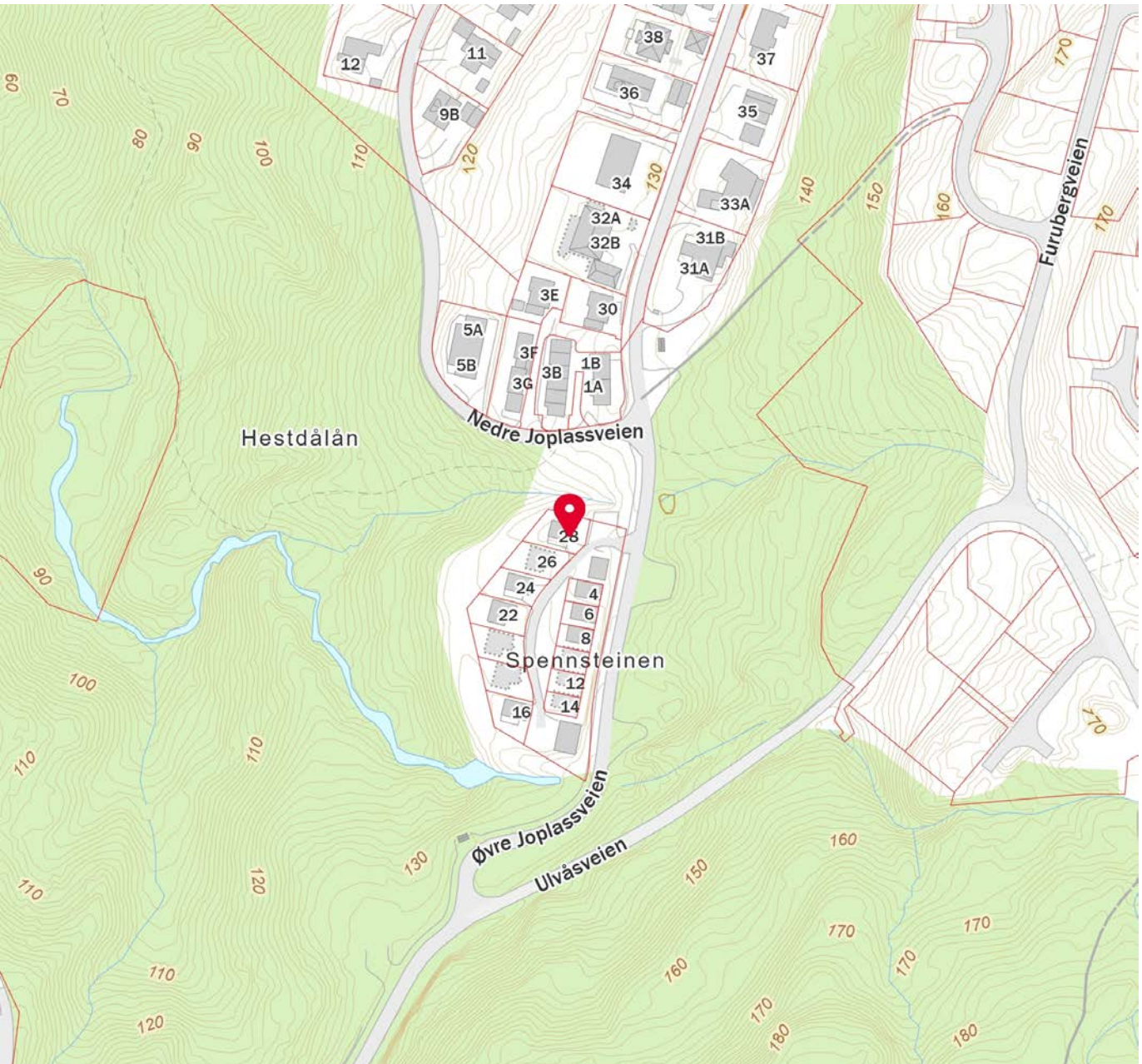
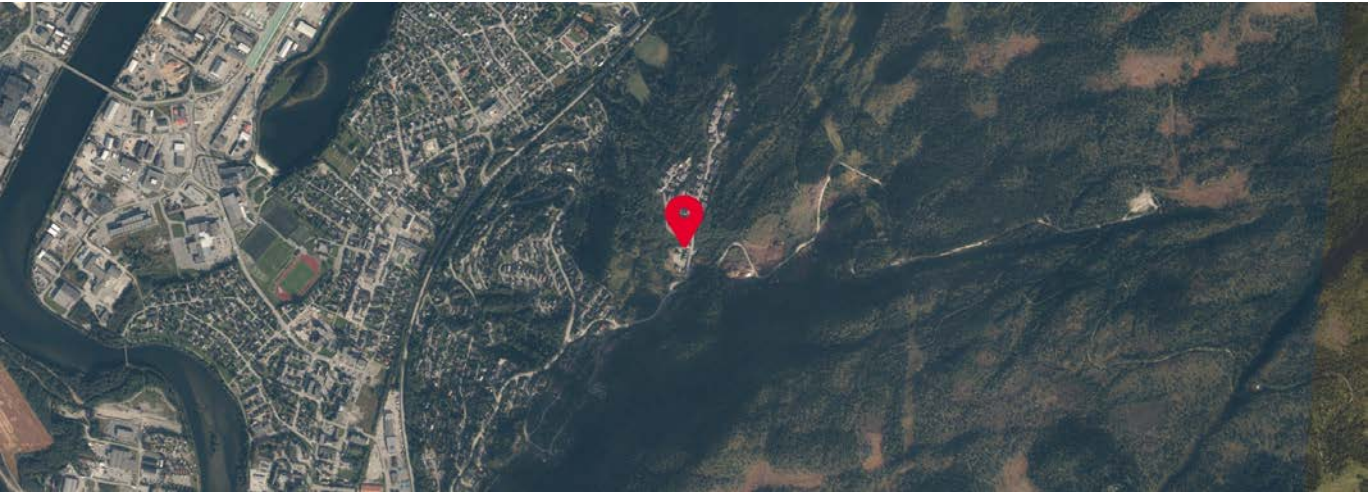


0% 43%

- Hovsbakkan
- Orkanger/Fannrem
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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:** Øvre Joplassveien 28  
7300 ORKANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Skjetne Rygg

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre