



aktiv.

Kaares gate 5A, 7300 ORKANGER

**2-roms selveierleilighet på Nerøra,
Orkanger. Leiligheten er i 2.etg.**



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 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Marit Gravås

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 46/60 kvm
Tomtstr.: 506.1 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 125
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1702250083

Velkommen til Kaares gate 5 A!

Velkommen til Kaares gate 5 A!

Her finner man i dag et leilighetsbygg med 5 leiligheter. Eiendommen er kjent som Johansen-gården. Tidligere var det bl.a. jernvareforretning, frisørsalong og skoforretning i bygget. Bygget ble seksjonert i 1988.

Leiligheten er i 2.etg. og inneholder:
Gang, stue, kjøkken, bad, toalett og soverom. Bod i kjelleren.

Parkering på felles tomt for sameiet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	34
Info fra kommunen	48
Tinglyste erklæringer	76
Energiattest	85
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

2. etasje

BRA-i: 46 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

506.1 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitte tomteareal er hentet fra kommunens opplysninger om beregnet areal for eiendommen. Beregnet areal kan avvike fra historisk og faktisk areal, og kjøper overtar risiko knyttet til eventuelt avvik.

Beliggenhet

Leilighet beliggende på sjarmerende Nerøra, et boligområde med historie. Her er eldre trehusbebyggelse i et sentrumsnært område. Få hundre meters gange til både Orkanger barnehage og Rianmyra barnehage. Få minutters gange fra eiendommen finner man sentrumsgata. Her har man butikker, restauranter, barne-og ungdomskole, bussforbindelser m.m.

Orkanger har et bredt tilbud til sine innbyggere, og mange både bor og jobber her. På fritiden kan man benytte seg av Idrettsparken, et flott fotballanlegg like ved sentrum. Her ligger også klatrehall, badeanlegg og idrettshall samt Vannspeilet/Gammelosen med badestrand. Ca. 4-5 km. fra eiendommen har man Ulvåsmarka med oppkjørte løyper. Marka egner seg også utmerket for fotturer og bærplukking.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager i området på Nerøra.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole i kort gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser fra Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Egil Indergård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med metallplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976-1992. Vindu på soverom fra 2006 (tg1). Bygningen har malt hovedytterdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av ny ytterdør og trapp, sameie areal

Arbeid utført av KR bygg

Innhold

Leiligheten er i 2.etg. og inneholder:

Gang, stue, kjøkken, bad, toalett og soverom. Bod i kjelleren.

Standard

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

Bad

Badets opprinnelige årstall er ukjent, men vegger er overflatebehandlet / malt i 2025. Veggene har våtromstapet/belegg som er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk

mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Selger opplyser at hun har fiber fra Svorka. Dette betales selv og er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering på sameiets tomt.

Det opplyses at det ikke er faste plasser (ingen nummer) og at det ikke er mulig for el-bil lading.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Det gjøres oppmerksom på at byggeår ikke er dokumentert. Pga. boligens alder foreligger det ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

Det er ved tidligere salg opplyst byggeår 1935, men dette er usikkert. Et ev. avvik aksepteres av kjøper.

Ved søk i Orkanger historie sin hjemmeside står det at første hjemmelshaver til eiendommen var 19.08.36. Det var også da eiendommen ble registrert i grunnboken.

Det er ikke mottatt tegninger fra byggeår, kun fra 1979 og i seksjoneringen. Tegningene fra kommunen datert 1979 viser at den gang var det 1 leilighet i 2. etg og det kan se ut som det var næring/butikk i 1. etg. I 1986 foreligger det søknad fra Autopark AS om omregulering av eiendommen fra forretning til boligformål. Her kommer det fram av dokumenter fra Orkdal Bygningsråd:

"Søknad fra Autopark AS om omregulering av eiendommen Kaares gate 5 fra forretnings-til boligformål. Forslag til vedtak: Bygningsrådet behandler saken som en mindre vesentlig endring etter bygningslovens paragraf 28 pkr 2, og innvilger søknaden." Denne er datert 17.04.1986.

Tidligere samme år ble søknad om å få omregulert eiendommen til boligformål, da ble det avslått.

Det er i tegningene fra 1979 vist kun 1 leilighet per etasje i 2. og 3. etg. Disse tegningene er fra et tilbygg foretatt ca. 1979. Tegningene i søknaden om omregulering (følger i seksjoneringen) av eiendommen til boligformål i 1986 viser at det er to leiligheter i 2. etg, og inndelingen slik den er i dag.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el (panelovner, også på bad).

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 12 474,- for 2025

Info kommunale avgifter

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 til ReMidt for renovasjon, men dette er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 405 660,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 622 640,- pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer renovasjon, strøm fellesareal og bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Kaares Gate %

Om sameiet

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 5 leiligheter.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Iflg. sameiet kreves ikke styretsgodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke mottatt vedtekter eller husordensregler fra sameiet.

Det er ikke mottatt vedtekter eller husordensregler fra sameiet. Formann i sameiet opplyser på mail at det er vanlige husregler som gjelder. Skal være stilt etter kl. 23:00.

Dyrehold

Følgende opplyses i skriv fra sameiet: Dyrehold er tillatt, hvis greit for resterende beboere, og at det ikke er bråk/søl.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må forventes å stille på dugnader m.m samt feks. vask av trapper og fellesarealer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 125, seksjonsnummer 4 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:

5059/1/125/4:

05.02.1937 - Dokumentnr: 87 - Erklæring/avtale

VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT

Overført fra: Knr:5059 Gnr:1 Bnr:125

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1988 - Dokumentnr: 3619 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 174/930

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunen arkiv.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Offentlig.

Offentlig via private stikkanlegg.

Vei: Privat på sameiets eiendom. Avkjørsel fra Kaares gt. som er offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av plan 1638_1982004, og eiendommen er regulert til blant annet forretning/kontor.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022 til 2034.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger innenfor område for bevaring i kommuneplanen. Iht. kart som viser bevaringsverdige bygninger er ike bygget anmerket nærmere med verneverdi. Se kommuneplan for informasjon. Denne kan sees hos megler eller lastes ned fra kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie

Iht. opplysninger fra sameiet er fremleie tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

42 600 (Omkostninger totalt)

53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 703 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 706 300 (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 42 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøtet 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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

13.06.2025

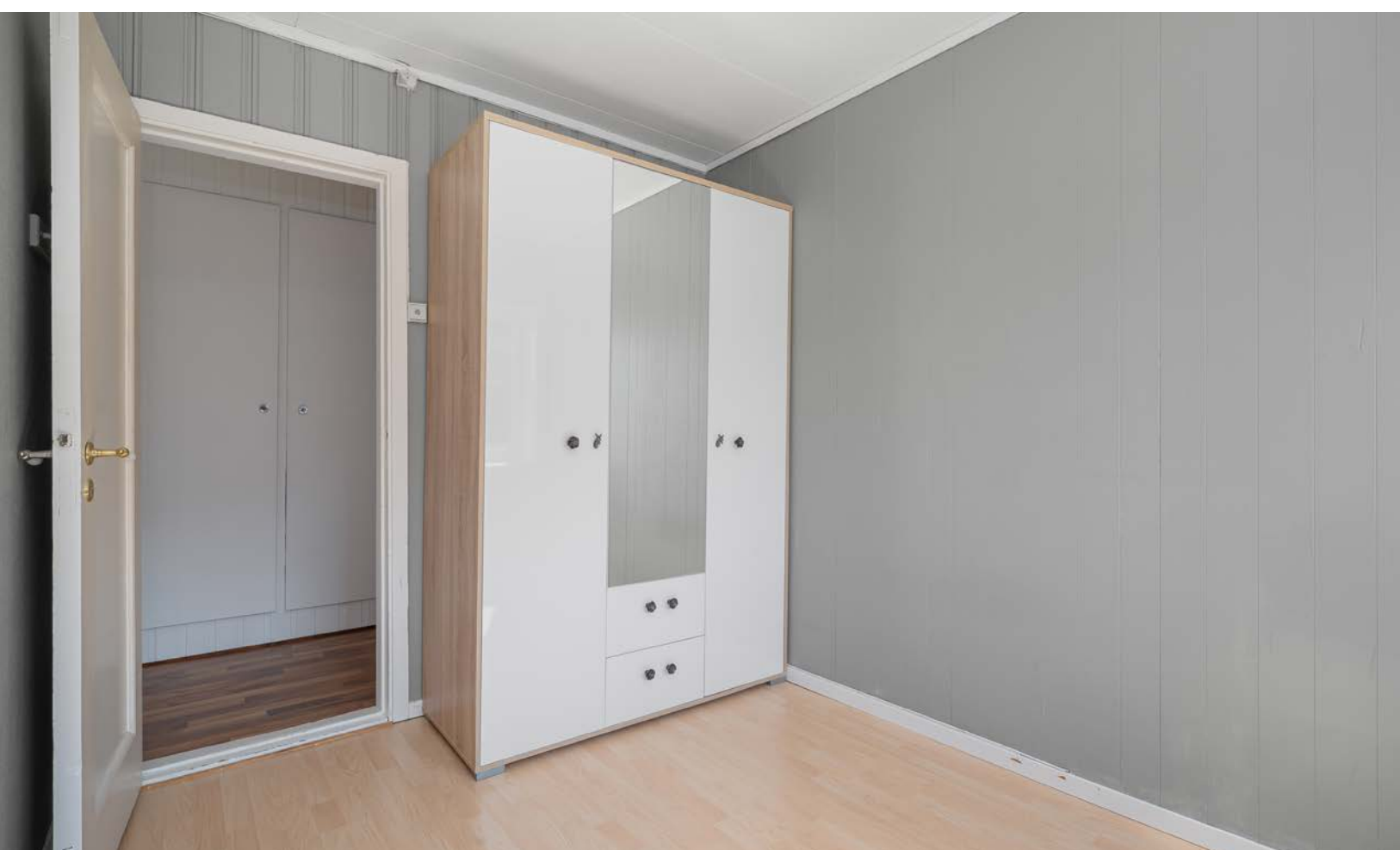














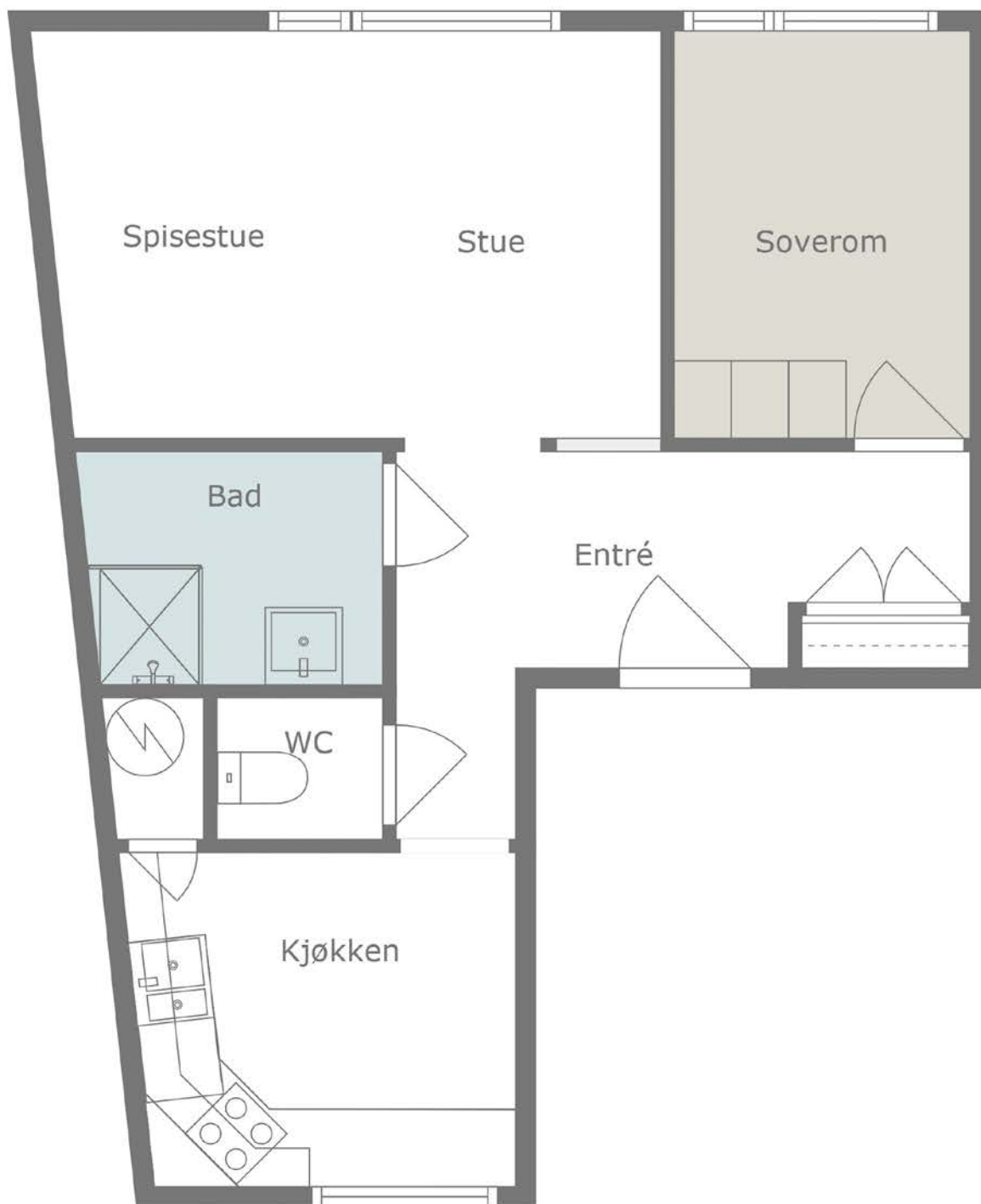












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250083	

Selger 1 navn
Marit Gravås

Gateadresse	
Kaares gate 5A	

Poststed	Postnr
ORKANGER	7300

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Nei

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av ny ytterdør og trapp, sameie areal

Arbeid utført av

KR bygg

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250083

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Gravås	4c2477f5e46c244a0712c4b 458dcc438d569861a	10.04.2025 10:05:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250083

- 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

 Boligbygg med flere boenheter
 Kaares gate 5 A, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 # gnr. 1, bnr. 125, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 18900-1607

Referansenummer: DW1191

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med metallplater. 2-lags vinduer. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med metallplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976-1992. Vindu på soverom fra 2006 (tg1). Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badets opprinnelige årstall er ukjent, men vegger er overflatebehandlet / malt i 2025. Veggene har våtromstapet/belegg som er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

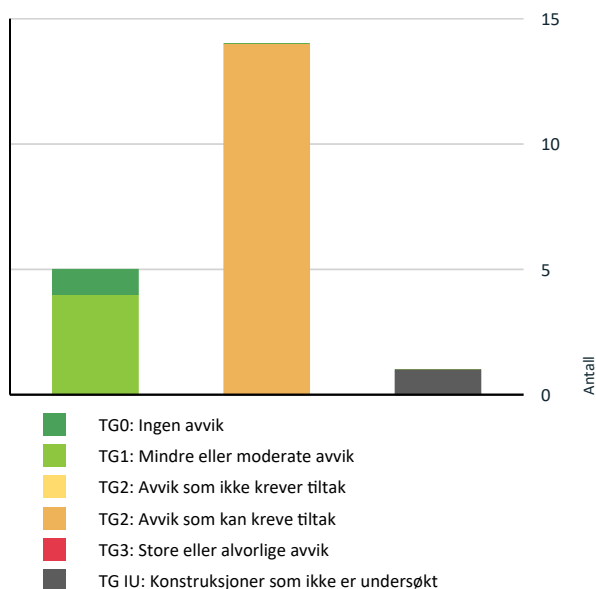
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

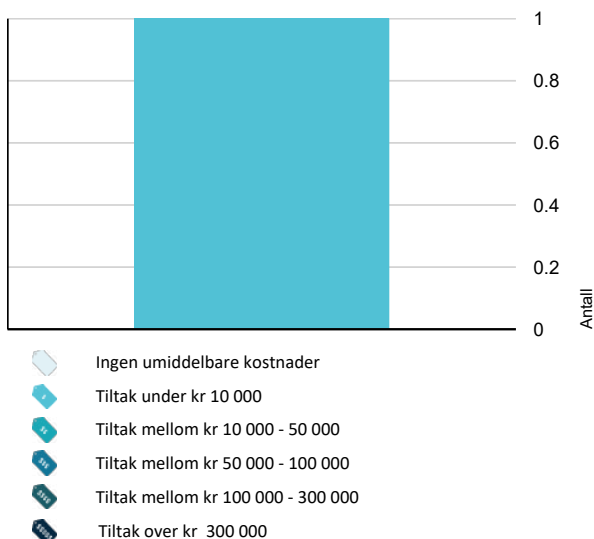
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976-1992.
Vindu på soverom fra 2006 (tg1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekker i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har nådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badets opprinnelige årstall er ukjent, men vegger er overflatebehandlet / malt i 2025.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres svakt fall, motfall mot sluk. Slukrist er fastskrudd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Slukrist er fastskrudd

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres normal brusslitasje. Det bemerkes sprekker i skjøter i laminatgulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder anbefales det el-kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

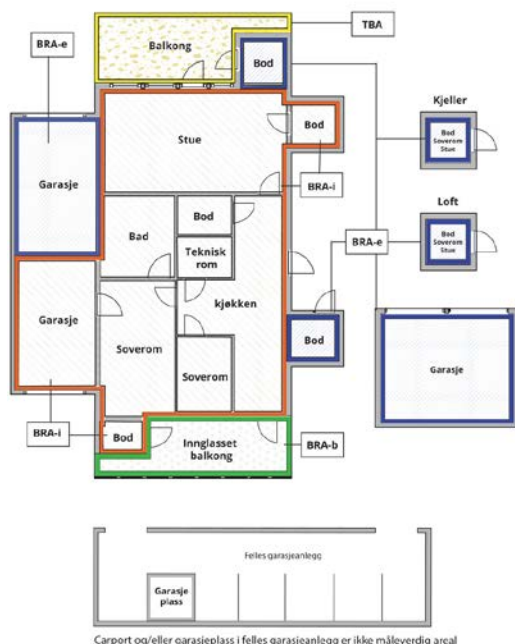
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	46			46	
Kjeller		14		14	
SUM	46	14			
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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)
Boligbygg med flere boenheter	46	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Marit Gravås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	125		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kaares gate 5 A							
Hjemmelshaver Gravås Marit							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 540 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW1191>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 10.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Kaares gate 5A, 7300 ORKANGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 137,24 kr
Vann	4 997,52 kr
Sum	12 134,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastledd Bolig og fritid	1 stk	3 781,00 kr	1/1	0 %	3 781,00 kr	945,25 kr
Vann Forbruk bolig 0-80 m2	100 m3	13,64 kr	1/1	0 %	1 363,75 kr	340,94 kr
Avløp Fastledd Bolig og fritid	1 stk	4 439,00 kr	1/1	0 %	4 439,00 kr	1 109,75 kr
Avløp Forbruk Bolig 0-80 m2	100 m3	28,90 kr	1/1	0 %	2 890,00 kr	722,50 kr
				Sum	12 473,75 kr	3 118,44 kr

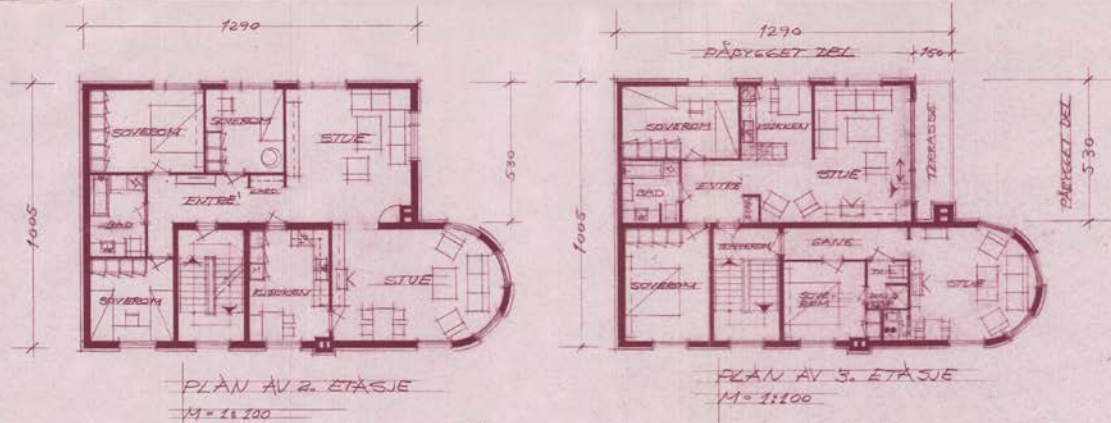
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



PÅBYGGET DEL:

ALLE ROM HAR LYSKATE STØRE
TIL AV GULVBEKLET.

KJØKKEN, TOILET OG BAD LUFTEES
OVER TIL VINDUER FRA OVER-
PÅBYGGET DEL.

NYE PLANLØSNINGER

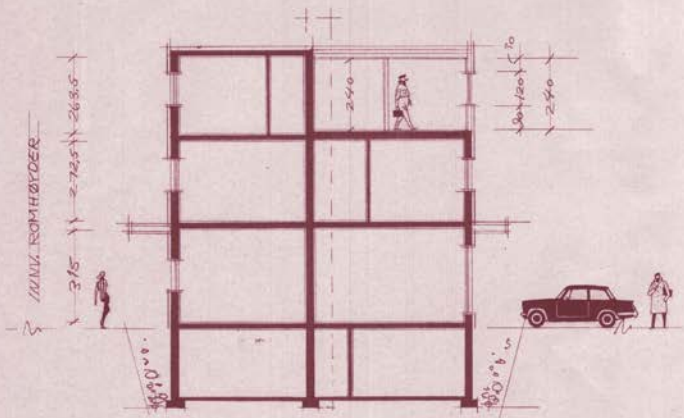
MÅL 1 CM

MÅL GJELDER VTV. FUS.

ØSTDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 61/79

ØSTDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 39/79

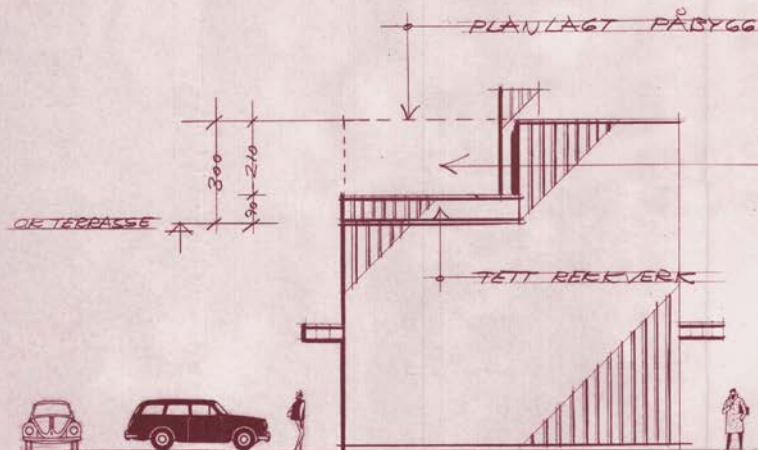
AVT.	BYGNINGSRÅDET	SKM.	DATE
BYGGHVERV	JOHAN ERIC JOHANNSEN	DATE	12-1-79
BYGGPLAN	ØSTDAL	SKM.	1/1
SAK	BYGGTILFØRSEL/ØSTDAL	SAK NR.	
TEK. AV	PLAN AV 2. OG 3. ETASJE	MÅL	1:100
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEK. NR.	02
KARSEN & KARSEN, 14, 138 ØSTADEN - TEL 2121 04 12			
TILBET			



SNITT
M = 1:100

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 61/79
ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 39/79

REV.	REVIDERENDE/UTLOP	SIGN.	DATE
BYGNINGSRÅD	JOHAN ERIK JOHANSEN	SIGN.	2017
BYGNINGSRÅD	ORANGER	SIGN.	17
SAK	BESTRÆKSELSE/UTGÅVE	SAK NR.	
TEGN. AV	SNITT	MÅL	1:100
ARKITECT	EDVIN KARLSEN	TEGN. NR.	03
RÅDGIVNINGEN 18, 1388 ORKANGER - TLF 1841 82 815		FORMAT	



ERKSISTERENDE LØSNING.

CENTRAL BYGGINGSRAD
Sak NR. 145/79

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
BYGGHERRE	JOHANN ERIK JOHANSEN	DATE	22-1-79
BYGGEPASS	ORKANGER	SIGN.	EH
SAK	RESTAURERING-OMBYGGING	SAK NR.	
TEGN. AV	FASEDE MOT NORD-ØST	MÅL	1:100
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEGN. NR.	05
BANDSHAUGSVINGEN 18, 7308 ORKANGER - TEL. (017) 38 615		FORMAT	

UTTERKLEDDING AV BRENNVINKKORTE PLATER, STÅENDE PROFIL

MELLOM VINDUENE SÅMT ALLE
VINDUGR BELEGGES AV BRONSEFARVET ALUMINIUM



MOT SYD-ØST

FORBETTERINGSFRONT SÅMT
HORIZONTAL BEK/INSEKANT
BELEGGES AV BRONSEFARVET
ALUMINIUM



MOT SYD-VEST

FASADER

M = 1:100

NY FASADE

ENDRINGER AV FASADEN:

3. ETASJE OG VINDUET I TRENTEN M/ CA 80M²
HELE BYGGERIET FÅR UTLETTING M/ISOLASJON OG
KLEDDING AV BEFILLEDE METALLPLATER. VINDUENE
ER SAMLET M/ SÅNNEHREKSELE HÅNDTØR.

PÅ 1. ETASJE I FORBETTERINGSFRONT OG INNGANG
TIL TRAPPEROM, KOMMER ET HORIZONTALT TRÅ-
KLEDDING.

ØRSDAL BYGGINGSRÅD
SAK NR. 61/79

ØRSDAL BYGGINGSRÅD
SAK NR. 59/79

BYGGERI	BYGGERIENDE/SHEDER	SIGN.	DATE
BYGGERI	EDVIN KARLSEN	DATE	22-12-79
BYGGPLANS	EDVIN KARLSEN	SIGN.	7/76
SAK	BETRIKKELSE/OMBYGGING	SAK NR.	
TIDEN AV	FASADER	SAK NR.	2900
ARKIVERT	EDVIN KARLSEN	TIDEN NR.	07
KARSHÅGVEIEN 11, 1170 ØRSDAL - TEL (041) 86 811			
FORMAT			

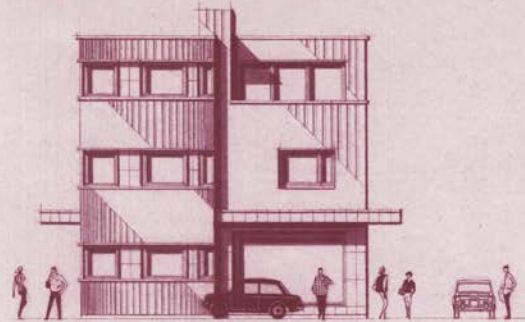
UTTERKLEDDING AV BRENNINNEKORTE PLATER, STØRRE PROFIL

VITTELLOS UNIVERSE EXISTENCE
VANRØRD BELEGGET AV BRONSEBELØKSE ALUMINIUM



MOT SYD-ØST

FORBETTERINGSFRONT SAMT
HORIZONTAL BESTRØMNING
BELEGGET AV BRONSEBELØKSE
ALUMINIUM



MOT SYD-VEST

FASÅDER

M = 1:100

NY FASÅDE

ENDELTNEER AV FASÅDEN:

3. FASEN ER UTVIDET I TEKTEN M/ CA 80M²
HILL BYGNINGEN FÅR UTLETTAV M/ISOLASJON OG
LEDNING AV BEFILLEDE METALLPLATER VINDUENE
ET SAMLET M/ SAMMENHENGENDE VANNDROD.

OVER 1. ETASJE I FORBETTERINGSFRONT OG ILLEHAG
TIL TRAPPEROM, KJØKKEN ET TRAPPEFRONT TIL
DVERGEG.

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 145/79

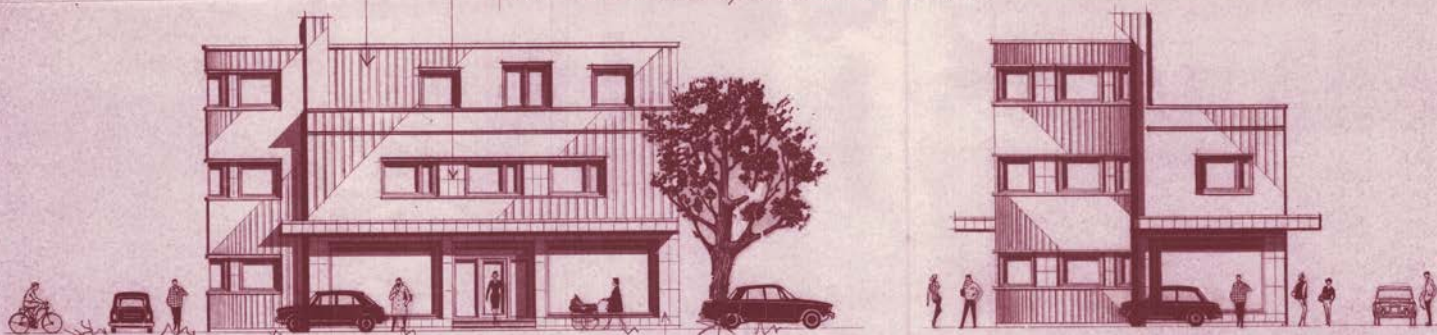
ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 61/79

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 39/79

BEV	REVISORINGEN/BJELDER	SIGN	DATO
BYGNINGS	EDVIN ERIK KJØLSSEN	HAPO	22.12.79
BYGNINGS	GERANIER	SIGA	11.12.79
SAK	BESTÅRER/ING/CHRYSTIAN	SAK NR.	
TILSVAR	FASÅDER	MÅL	1:100
ARBEIDET	EDVIN KARLSEN	TIDEN NR.	04
SANDHAUGSVINGEN 12, 7123 ØRANGER - TIL (KRT) 80 12			
FORBET			

YTERKLEDDING AV BEHUNNINGSKORTE PLATER, STRENGE PROFIL

MELLOM VINDUENE SANT ALLE
VANNBORD BELEGGES I BOKSELEKERT ALUMINIUM



MOT SYD-ØST

FORBETTINGSFRONT SANT
HORIZONTAL RESPEKSENT
BELEGGES I BOKSELEKERT
ALUMINIUM

MOT SYD-VEST

FASADER

M = 1:100

NY FASADE

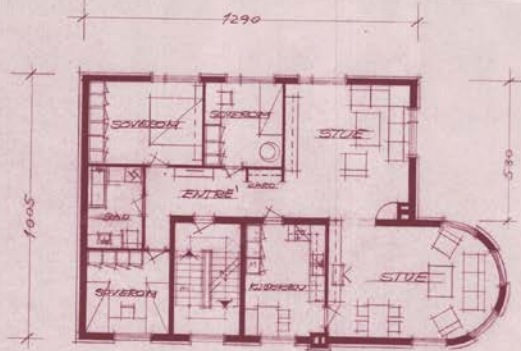
ENDRINGER AV FASADEN:

HELE BYGningen FÅR UTLETTING I/ISOLASJON OG
KLEDDING AV BEDEILLERTE METALLPLATER. VINDUENE
ER SAMLET I/ SAMMENHENGENDE VANNBORD.

OVER 1. ETASJE I FORBETTINGSFRONT OG INNGANG
TIL TRAPPEROM, KJØPPER ET HORIZONTALT TRE-
OVERBYGG.

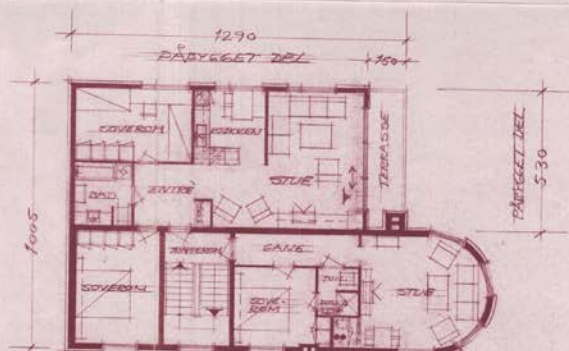
BYGGEFORSKAD
NR. 145/79

REV.	REVISJONEN/GJØRER	SIGN.	DATE
BYGGERE	EDVIN ERIC KJØRSEN	DATE	22.12.79
BYGGEPLASS	ØSTANGER	SIGN.	7/11
SEN	RESTRUKTURISERING/OMBYGGING	SEN NR.	1280
TEGN. AV	FASADER	NAL	1280
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEGN. NR.	04
KAROLINERUDVEIEN 11, 1389 ØSTANGER - TEL (074) 88 815		FORMAT	



PLAN AV 2. ETASJE

M = 1:200



PLAN AV 3. ETASJE

M = 1:200



NYE PLANLØSNINGER

MÅL 1 CM

MÅL GELDER UTM. RUS.

PÅBYGGET DEL:
ALLE RUM HAR LYSPLATE STØRRE
ENL. 1/4 AL. GULVBEKKELET.
GJØRKEDE TOIL OG BÅD LIFTES
OVER TÅL. VINDUER FÅR OVER-
KARHVENTILER.

OSKDAL E. INGSVÅD
SAK NR. 145/79
OSKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 61/79
OSKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 39/79

BEF.	BYGNINGSRÅD	ALSK.	DATE
BYGNINGSRÅD	JOHAN ERIK JOHANSEN	DATE	28-7-73
BYGNINGSRÅD	OSKDAL	BYGN.	1/1
SAK	RETTURRING/RETTURING	SAK NR.	
TEGN. AV	PLAN AV 2. OG 3. ETASJE	MÅL	1:200
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEGN. NR.	02
KARSENHAGEN 18. 1888 DRANGØR - TEL. 1811 98 111			
TEGNET			

ORKDAL BYGNINGSRÅD

Blad

7300 Orkanger
Tlf. (074) 80 000

G.nr.	B.nr.	F.nr.	Bygn.rådets j.nr.	Bygn.rådets møtedato	Sak nr.
Adresse 7300 ORKANGER				26.06.1986	239/86

Søknad fra Autopark a/s om omregulering av eiendommen Sentrum, Kaares gt. 5, Orkanger, fra forretnings- til boligformål.

Søker er Johan Erik Johansen.

Naboer og gjenboere har ingen bemerkninger til søknaden.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet behandler saken som en mindre vesentlig endring etter bygningslovens § 28 pkt. 2, og innvilger søknaden.

Vedtak:

Som forslaget - enstemmig.

ORKDAL BYGNINGSRÅD

Blad

7300 Orkanger
Tlf. (074) 80 000

G.nr. 1	B.nr. 125	F.nr.	Bygn.rådets j.nr.	Bygn.rådets møtedato 17.04.1986	Sak nr. 109/86
Adresse 7300 ORKANGER					

Søknad fra Steinar Meland og Jan Hukkelås i brev datert 09.04.1986 om omregulering av eiendommen "Sentrum", Kåres gt. 5, Orkanger, fra forretnings- til boligformål.
Eier er Johan Johansen.

Forslag til vedtak:

Etter bygningsrådets syn, er det ikke så mange forretningstomter på "Ner Øra" at rådet kan omregulere noen av tomtene til andre formål.
Rådet kan derfor ikke gå inn for søknaden.

Vedtak:

Som forslaget - enstemmig.

Sign:

Utskrift sendt til

sendt 22/4-86

ORKDAL KOMMUNE	
TEKNISK KONTOR	
Dato.....	Jnr.
Arkiv.....	Sign.

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 109/86

Bygningsrådet i Orkdal
7300 Orkanger

Orkanger 9.4.86

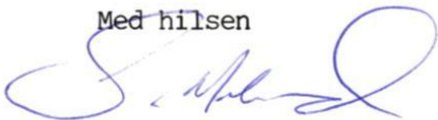
Vedr.omregulering av forretningseiendom tilhørende Johan Johansen i Orkanger.

Vi står i ferd med å kjøpe eiendom tilh. Johan Johansen i Kåregt. nr 5,
"Sentrum" g.nr 1, b.nr 125 i Orkdal.

Vi søker herved om å få omregulert eoendommen til boligformål.

Håper på rask behandling av saken

Med hilsen



UNOCO
Postboks 182

7300 ORKANGER



FØLGESSELDEL

Til **JEN REIDE AAE** Dato **06.05.88**

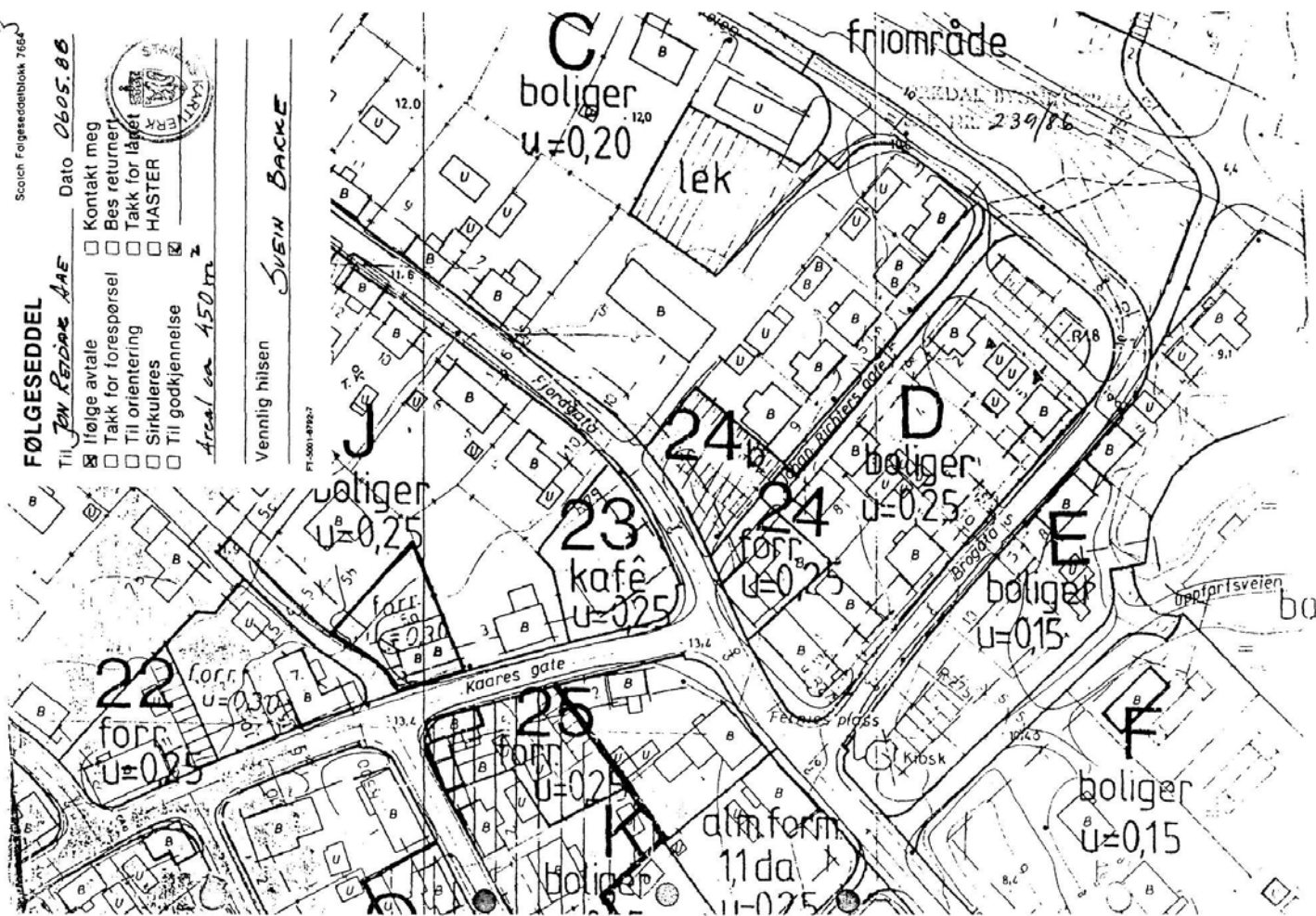
- ☒ Til følge avtale
☐ Kontakt meg
☐ Tak for forespørsel
☐ Bes returnert
☐ Til orientering
☐ Takk for lånet
☐ Sirkuleres
☐ HASTER
☐ Til godkjenning

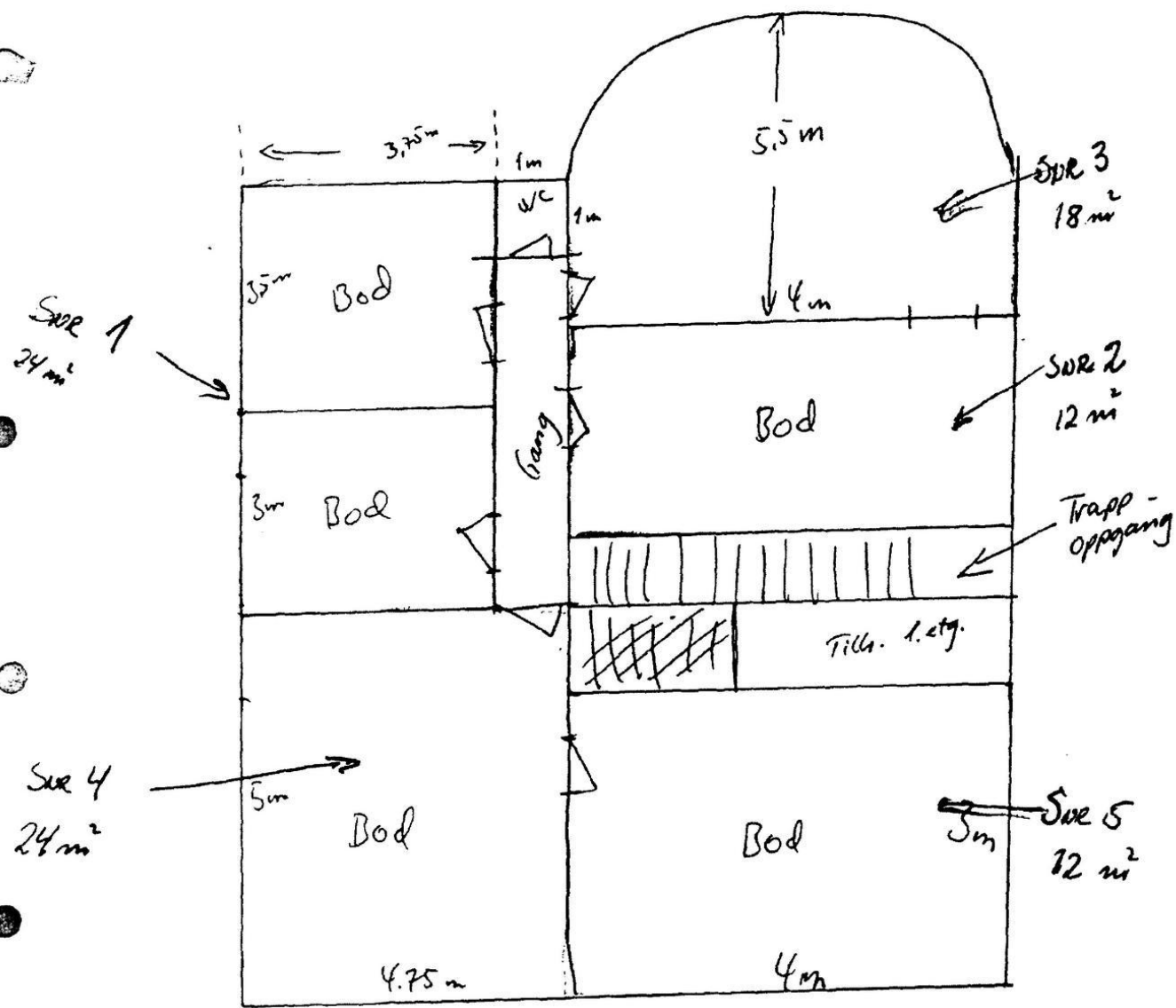
Areal ca 450 m²

Vennlig hilsen

JUEN BACKE

PT-5001-4992-7





overvilt over kjelleretg. i
Karesgt. 5.

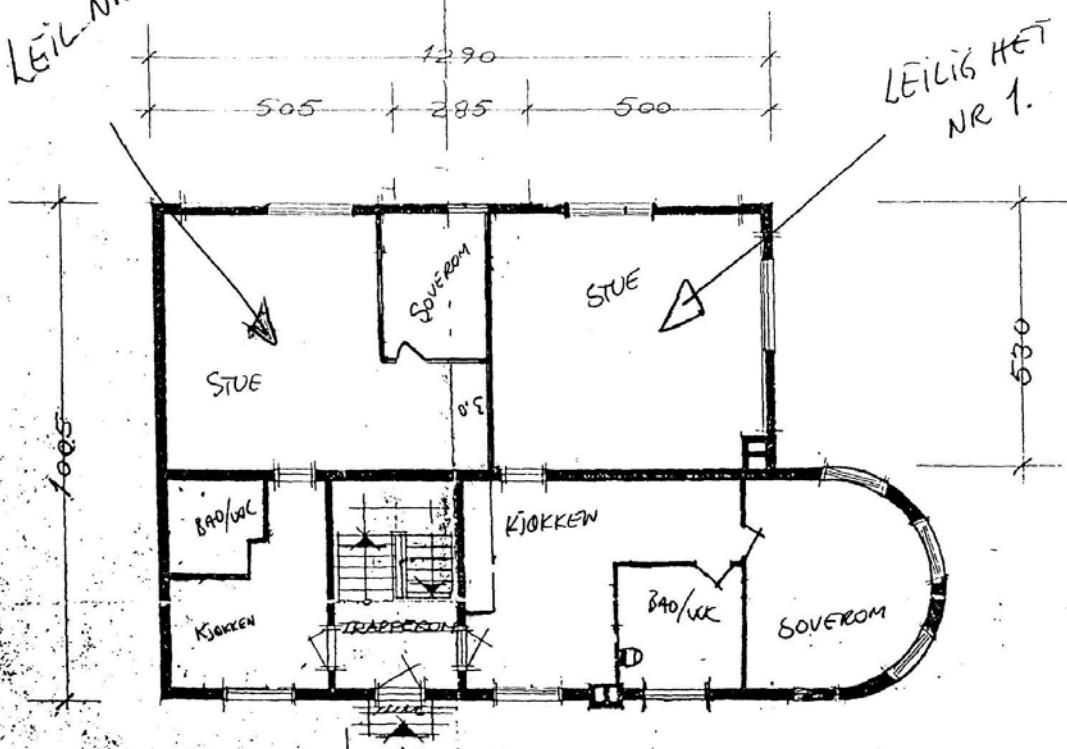
S. M. L.





LEIL. NR. 2

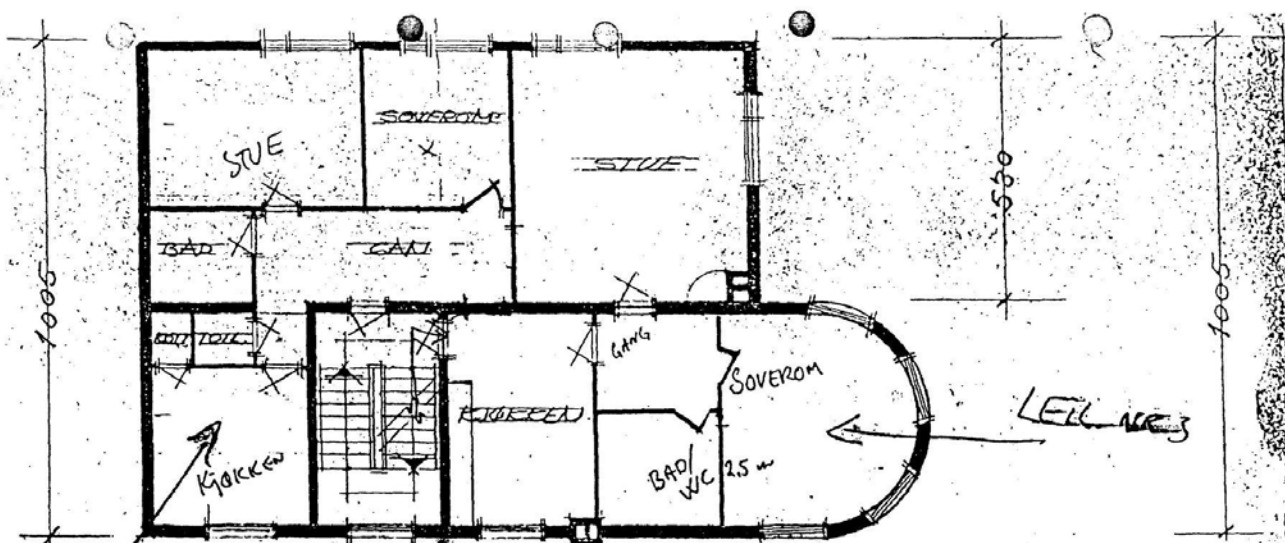
LEILIGHET
NR 1.



PLAN AV 1. ETASJE
M = 1:100



7



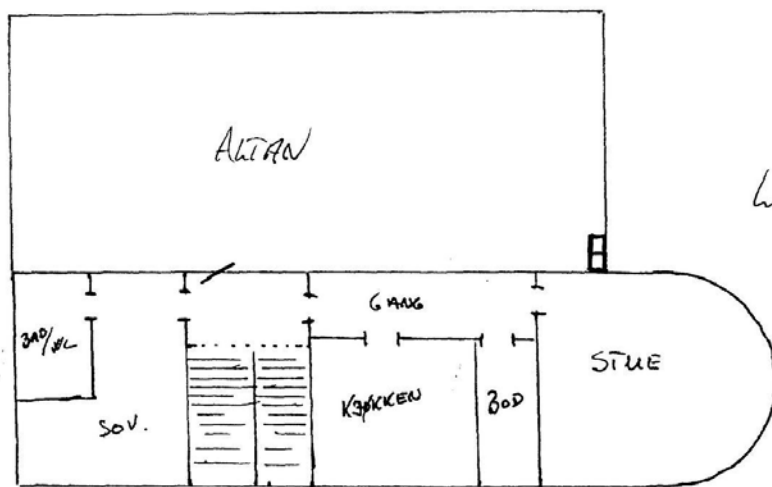
PLAN AV 2. ETASJE
M = 1:100



OPPRINNELIG PLANLØSNING
MÅL 1 CM.
MÅL GJELDER DIV. FØSS



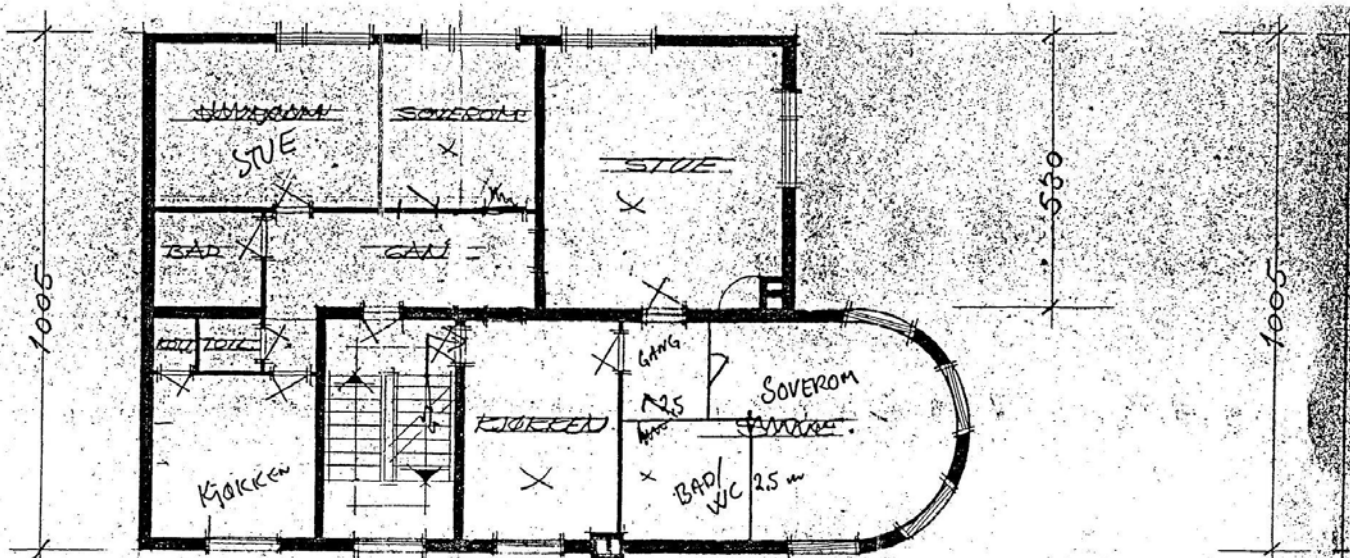
6.



LEIL. 5

SKISSE AV 3 ETG.





PLAN AV 2. ETASJE

M = 1:100



OPPRINNELIG PLANLØSNING

M&I T. GRI.

MÅL GELDER OTV. PUS.

Orkdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR ORKANGER, NORDRE DEL.

Reguleringsbestemmelsene er delt i tre hoveddeler:

- A. FELLESBESTEMMELSER
- B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL
- C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE.

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er området regulert til:

BYGGEOMRADER:

Boliger
Forretninger, kontorer m.v.
Industri
Offentlige bygninger
Almennyttig formål
Blanding av reguleringsformålene

TRAFIKKOMRADER:

Veg med biltrafikk som hovedformål
Veg med gangtrafikk som hovedformål
Trafikkområde med nærmere angitt formål

FRIDOMRADER:

Ballfelt/Lekefelt
Park og turveg

SPESIALOMRADER:

Område av historisk antikvarisk kulturell verdi.

ANDRE BESTEMMELSER:

Felles lekeområde
Felles avkjørsel
Felles parkering

§ 2

Områdene som er regulert til boliger, forretninger og kontorer m.v. samt blanding av reguleringsformålene er definert med bokstav eller tallindeks. For alle byggeområder er det angitt høyeste tillatte utnyttelsesgrad.

§ 3

Utnyttelsesgraden U er definert etter bygningslovens § 26 og byggeforskriftens kap. 25.

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 4

- a. Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Orkangers særpreg og helhetsmiljø.
- b. Ny bebyggelse gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø.
- c. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- d. Den bebyggelsen som er vist med rød, grønn og blå farge på bilagskart "Bevaringsverdige bygninger på ORKANGER", datert nov. 1980, forutsettes å bli stående. Unntatt fra denne bestemmelsen er bygninger angitt på planen som ikke inngår i reguleringsplanen. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelsen, skal underlegges antikvarisk vurdering.

§ 5

- a. Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det, som viser hvordan det aktuelle prosjekt er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse, og hvordan bygget forøvrig er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner. Ved nybygg, ombygging, tilbygging inntil eller i rimelig nærhet til bevaringsverdige bygninger kan bygningsrådet forlange fasadeoppriss av nabobygningene til bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.
- b. Bebyggelsesplanen skal bl.a. inneholde kvartalets enkelte bygninger, møneretninger, etasjehøyde, adkomst, garasjeplassering, tomtedeling, terrengbehandling og event. felles parkeringsplass og felles lekeplass m.v.

§ 6

- a. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Innenfor sikttrekantene skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- b. Fyllinger, skjæringer og lignende terrenginngrep bør bearbeides på en tilfredsstillende måte. Støttemurers utforming, høyde og materialbruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Nettstasjoner for kraftforsyning plasseres i boligområder samt forretning- og industribygg når behovet er tilstede. Plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevd, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

§ 9

Ved detaljutbyggingen av områdene innenfor reguleringsplanen skal det påses at tilgjengeligheten for rullestolbrukere til parkeringsplasser, bygninger og lignende anlegg blir ivare tatt på best mulig måte.

§ 10

For bygninger som ligger innenfor områder regulert til områder for historisk antikvarisk kulturell verdi gjelder § 22, 23, 24 og 25 foran bestemmelsen i §§ 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 og 21.

§ 11

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke ved private servitutter etableres forhold som er i strid med bestemmelsene.

§ 12

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ørkdal kommune.

B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMAL.

Område for boligbebyggelse.

§ 13

Boligkvatalene merket fra A - A14 er på reguleringsplanen angitt med høyeste tillatte utnyttelsesgrad.

§ 14

- a. Bolighusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. For regulerte nye boliger er tillatt etasjeantall angitt på planen. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet sokkeletasje.

§ 14

- b. Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1-etasjes hus og 5,5 meter for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.
- c. Nye boliger og tilbygg m.v. til eksisterende boliger skal i størst mulig utstrekning tilpasses eksisterende boliger innenfor hvert kvartal, eller langs samme vegstrekning, hva angår møneretning, etasjehøyde, takvinkel, vinduer, form og materialbehandling.
- d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass til garasje samt plass for oppstillingsplass av minst 1 bil.
- e. Garasjers utforming og plassering skal avpasses etter dominerende bygningstradisjon innenfor hvert kvartal eller langs samme veg. I de kvartalene hvor uthus har en naturlig eller historisk antikvarisk kulturell verdi skal garasjer oppføres som del av uthuset med samme form, takvinkel og materialbruk som uthuset. I kvartaler hvor bygningsrådet finner at slike hensyn som nevnt ovenfor ikke eksisterer, kan garasjer oppføres som tilbygg til bolighuset og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- f. Garasjen kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².
- g. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- h. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

Område for forretninger, kontorer og andre serviceanlegg.

§ 15

- a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på planen og med utnyttelsesgrad som angitt for de enkelte kvartaler.
- b. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. og 3. etasje eller deler av disse innredes til boligformål. Sokkeletasje kan tillates der terrenget og adkomst etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- c. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Endegavler o.l. som vil bli stående synlige i mer enn et år kan forlanges fasadebehandlet. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendig oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes så de blir minst mulig synlige.
- d. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn vil bli til ulempe for den øvrige sentrumsvirksomhet, de omboende eller den offentlige ferdsel.
- e. Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes med 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate på egen tomt, eller på felles parkeringsområde etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.
- f. Parkeringsplasser i underetasje kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Område for blanding av kontor-, service / industrianlegg.

§ 16

- a. Innenfor disse områdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 28 nr. 4. Parsellen skal ha en mest mulig regelmessig form. Utnyttelsesgraden er angitt på planen.
- b. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke oppført virksomheter som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende bolig- og forretningsområder.
- c. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på planen.
- d. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig grad unngås og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller lignende.
- e. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst, varetransport og av- og pålessing samt biloppstillingsplasser. Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes med 1 parkeringsplass pr. 100 m² brutto gulvflate.

§ 17

Etter at helserådets uttalelse er innhentet, kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.).

Område for offentlige bygninger.

§ 18

- a. Bebyggelsens art og utforming, plassering mot veg og naboeiendom, parkering og avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
 - b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på planen.
- I de offentlige områdene med funksjonene Orkanger kirke og Den Gode Hyrdes kapell skal det avsettes minst 0,4 biloppstillingsplasser pr. sitteplass.

I de øvrige områdene skal det avsettes minst 1,0 biloppstillingsplasser pr. 50 m² brutto gulvflate.

Område for almennyttig formål.

§ 19

- a. Bebyggelsens art og utforming, plassering mot veg og naboeiendom, parkering og avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 19

- b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- c. Det skal avsettes minst 0,4 biloppstillingsplasser pr. sitteplass.

Trafikkområder.

§ 20

- a. På regulert utvidelse av gangareal ved buss-stopp kan det plasseres leskur.
- b. Kaares gate mellom Nyveien og Orkdalsveien, ca. 50 m (fra Kaares gate) av Claussens gate, samt store deler av Strandveien er regulert til gang- og sykkelveg. De boliger som må ha sin biladkomst på eller via disse veiene får dette via tillatelse gjennom trafikkskilting. Bygningsrådet avgjør hvilke boliger dette skal gjelde.
- c. Trafikkregulering og annen bruk av gaterommet i området forutsettes regulert gjennom en egen trafikkreguleringsplan.

Frrområder.

§ 21

- a. I friområdene skal det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon.
- b. Friområdene i sentrums nærhet skal gis en parkmessig utforming.
- c. I friarealet mot industriområdet ved nedre Orkla kan det bygges turveg.

Forøvrig kan friområdet inneholde virksomheter og gis en bruk som har sammenheng med den tradisjon- og kulturpåvirkning som er skapt med sjøen og aktiviteter knyttet til denne som utgangspunkt.

Spesialområder - område av historisk antikvarisk kulturell verdi.

§ 22

- a. Området skal først og fremst gi plass for de funksjoner som tradisjonelt hører hjemme der, slik bruksformålet angir. Andre funksjoner kan tillates innpasset dersom de ikke medfører fare, ulempe eller sjenanse for den øvrige bebyggelsen eller befolkningen.
- b. Innenfor kvartalene regulert til spesialområder skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø og karakter skal søkes videreført.
De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til utforming, materialbruk og farger opprettholdes, eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere. Ævnt. ny bebyggelse må arkitektonisk tilpasses eksisterende bebyggelse.
- c. For bygninger som er gradert som verneverdige bygninger, og hvor det foreligger søknad om eksteriørmessige endringer eller nybygg som bryter med bygningens tidstypiske karakter eller med omgivelsene, kan bygningsrådet kontakte ansvarlig antikvarisk myndighet eller annen faginstans, for konsultasjoner eller uttalelse.
- d. Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningsrådets krav oppfylles.

§ 23

- a. I områder som domineres av trebebyggelse skal nybygg oppføres i tre alternativt i brannfast materiale kledd med trepanel avhengig av hva som kan tillates etter bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.
- b. Bygningsrådet skal godkjenne fortaus- og gatebelegg, forstøtningsmurer og gjerder og skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger, beplantninger og tilsvarende som må harmonere med strøkets karakter. Eksisterende anlegg av de slag som her er nevnt, må ikke fjernes eller endres uten bygningsrådets godkjenning.

§ 24

Hvor det foreligger søknader om riving av bygninger innenfor spesialområdene i reguleringsplanen, skal saken oversendes ansvarlig antikvarisk myndighet til uttalelse.

I de tilfeller der riving tillates, eller der bygninger er blitt borte tidligere, skal eventuelle nybygg utføres i samsvar med det som er nevnt under § 23 for istandsetting, om- og påbygging. Bygninger som rives i samsvar med denne paragraf, bør søkes innpasset på annet sted i sentrale deler av Orkanger i samråd med ansvarlig antikvarisk myndighet. Bygningsrådet kan kreve at bygninger som rives, blir nedtatt for gjenoppsetting, selv om oppsettingsstedet ikke er bestemt.

§ 25

Til støtte ved vurderingen av de enkelte bygge- og rivesaker kan bygningsrådet i samarbeid med ansvarlig antikvarisk myndighet la utarbeide utfyllende retningslinjer som kan endres når forholdene tilsier det.

Felles trafikkområder.

§ 26

Kvartalene 3b, 5b, 14b og 24b er regulert som felles parkeringsplasser.

Andre bestemmelser.

§ 27

I områdene regulert til felles lekeområder, er det tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til aktivitetene for området.

C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE.

§ 28

Kvartal 1, 2, 2b, 3, 3b, 4 og 5.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Søster Signes vei (med forlengelse).

Kvartal 6 og 7.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje via fellesadkomst fra Orkdalsveien.

Kvartal 8.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Njardar gate.

Kvartal 9.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Kirkegata.

Kvartal 10, 11 og 12.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Orkdalsveien.

Kvartal 16.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Grensen.

Kvartal 17 og 18.

Biladkomst til disse to kvartalene skal skje via felles adkomst fra Dordigata. Utkjørsel til Trondheimsveien fra kvartalet kan skje i kvartalets sydlige del.



REFERANSER TIL REGISTRERINGSSKJEMAENE



HÖG VERNEVERDI



HÖG/MIDDELS VERNEVERDI



MIDDELS VERNEVERDI



*Vedlegg til reg. pl. for
Orkanger, Nordre del.*

(VERNEVERDI INNEFATTER BÅDE EGENVERDI OG MILJÖVERDI)

1830 ÅRSTALL FOR BYGGEÅR



FÖR (f.eks. 1830)



ETTER (f.eks. 1830)



BEVARINGSVERDIG BYGNING SOM ER REVET

Bevaringsverdige bygninger på Orkanger

Registreringene er fore-
tatt av Fylkeskonservatoren

JAKOBSEN OG HOLTET. ARKITEKTER MNAL

HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TELEFON 57800
PRIVAT KJØLT JAKOBSEN 575

nov. 1980

AKTIV EIENDOMSMEGLING HEMNE, ORKDAL OG MELDAL
ORKDALSVEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 57-17-0139 (Ingvild By)
Vår referanse: 1293506/5379878
Bestilling: B1 2017-09-25 40

Dato
25.09.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreflet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3619	15.6.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1638 ORKDAL	1	125	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOK NR. 1
03013 15.06.88

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 1 Bnr. 125 Fnr. Kommune ORKDAL
2. Eier	Navn Unico v/Steinar Heland, 7300 Orkanger Fødselsdato (dag, mnd., år) Jan Huikelås, 7300 Orkanger
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	84	21		
2	B	62	22		
3	B	70	23		
4	B	74	24		
5	B	132	24		
6	SB	500	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		930	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver elerseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Snr. 6 - SB - består av: Totalt 450
 Trapp 20
 Kjeller 30



Date	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14.06.88	<i>[Signature]</i>
Sted	
ORKANGER	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Jon Reidar Aae	7300 ORKANGER	80900

FØLGESEDEL

Til JON REIDAR AAE Dato 06.05.88

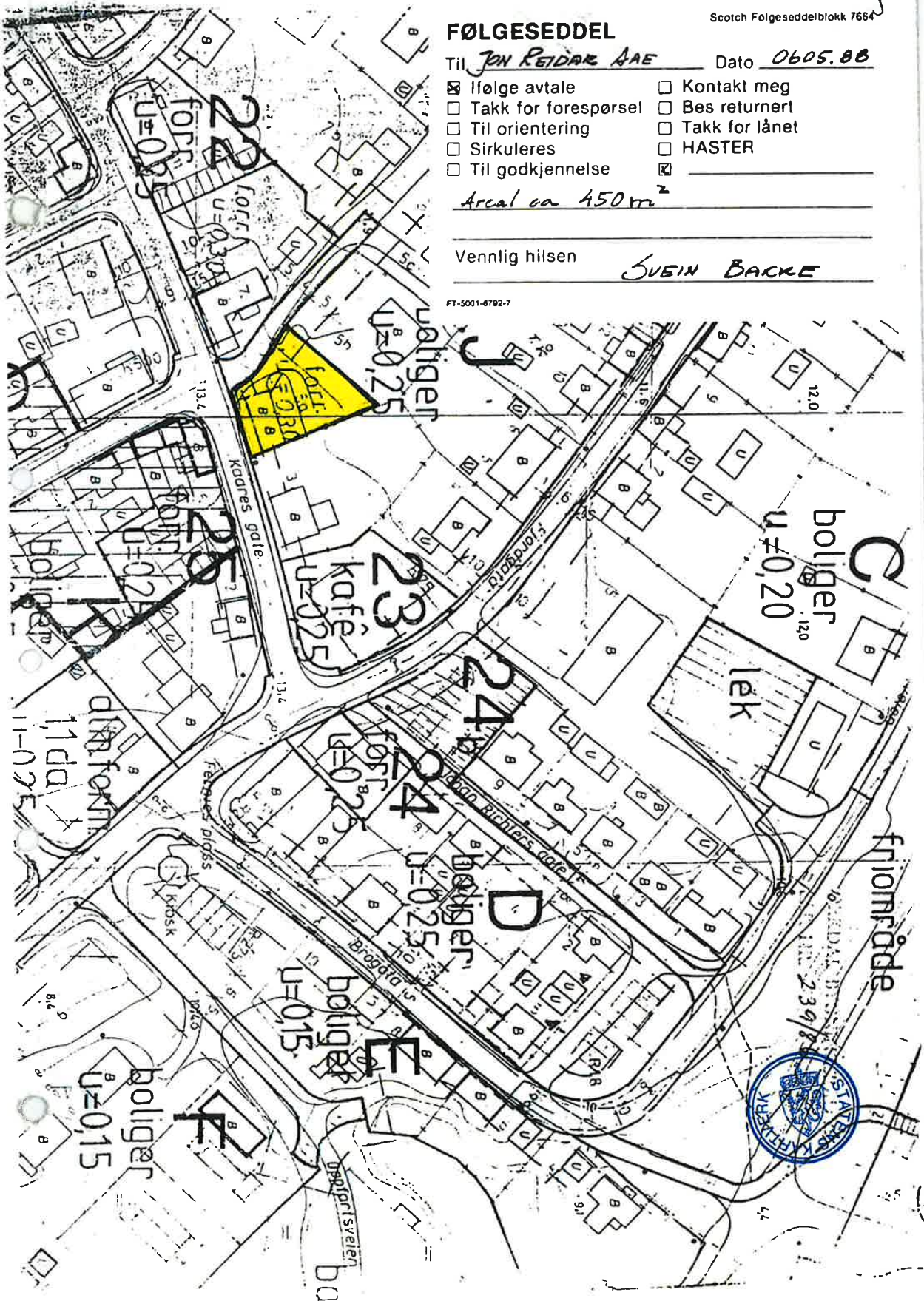
- | | |
|---|---|
| ☒ Ifølge avtale | ☐ Kontakt meg |
| ☐ Takk for forespørsel | ☐ Bes returnert |
| ☐ Til orientering | ☐ Takk for lånet |
| ☐ Sirkuleres | ☐ HASTER |
| ☐ Til godkjenning | ☒ |

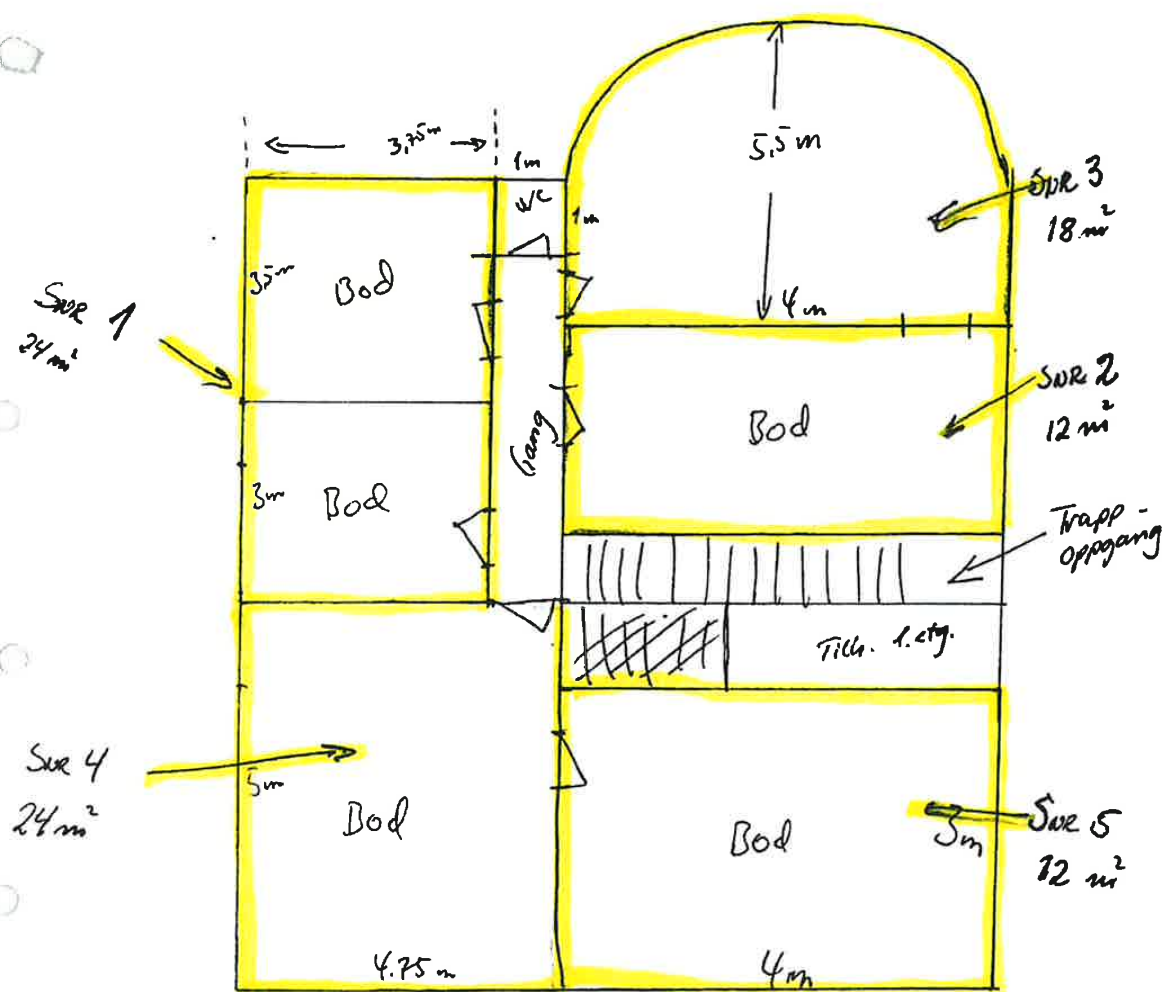
Areal ca 450 m²

Vennlig hilsen

SUEIN BACKE

FT-5001-8792-7





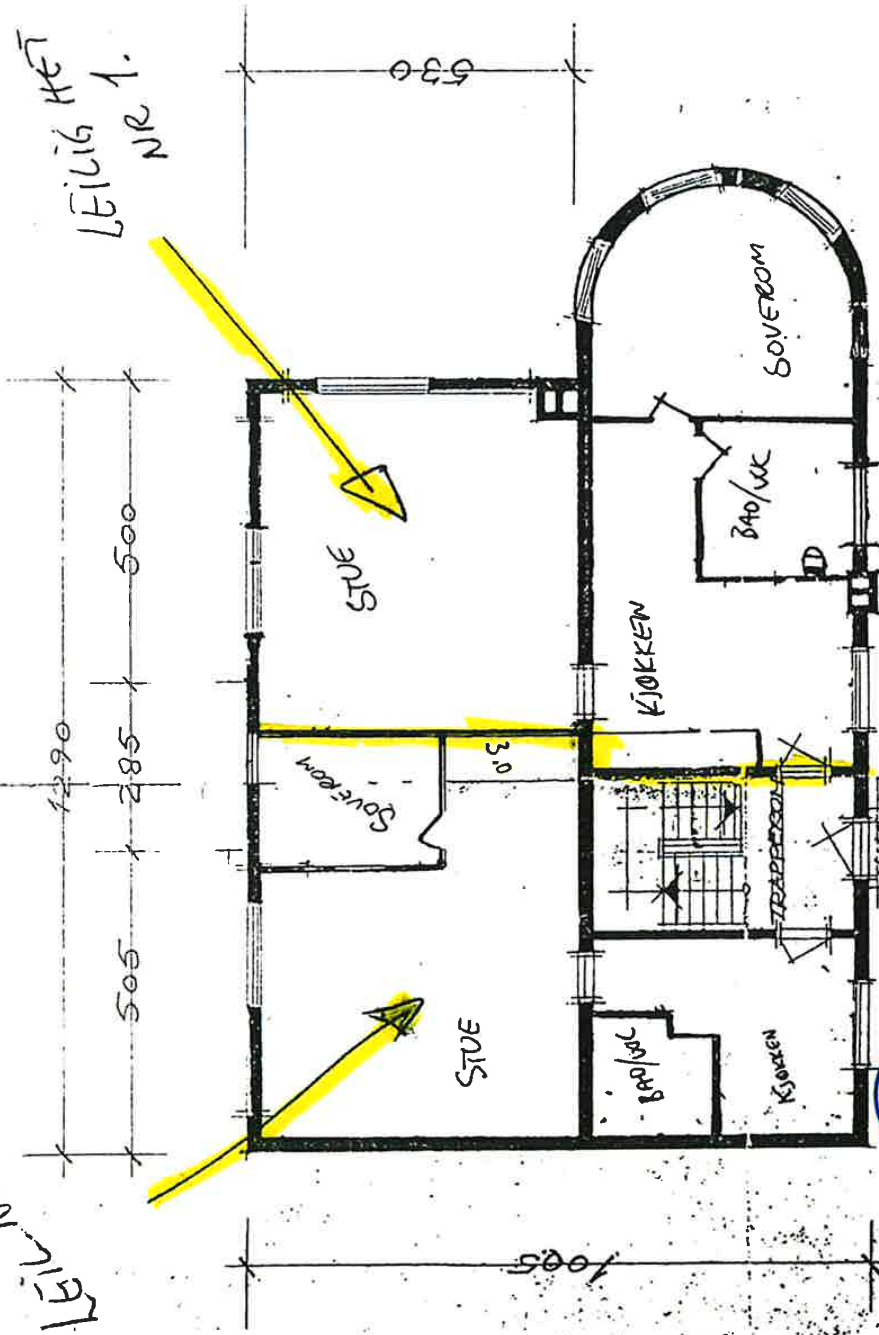
oversikt over kjelleret i
Kärusgt. 5.



S. H. L. A. D.

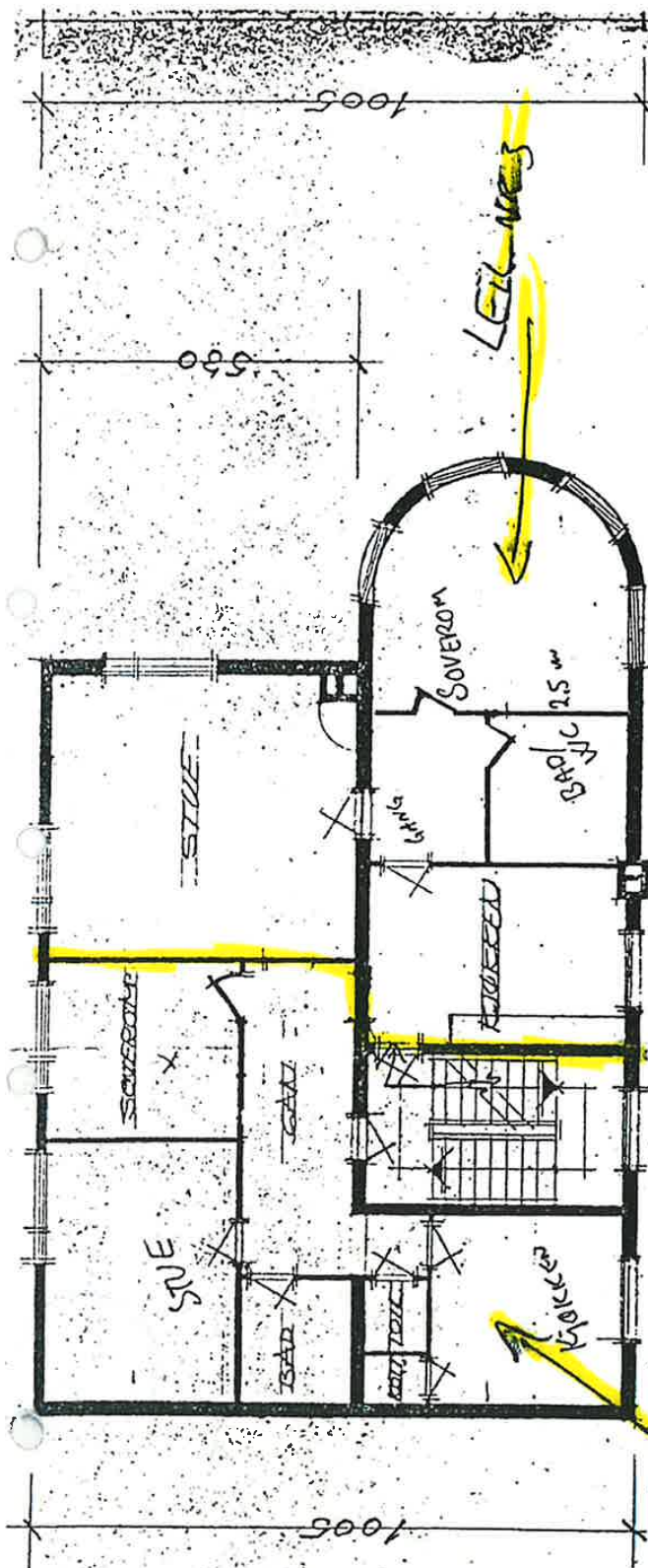
LÉILIG NR. 2

LÉILIG NR. 1.



PLAN AV 1. ETASJE

M = 1:100



PLAN AV 2. ETAGE

M = 1:100

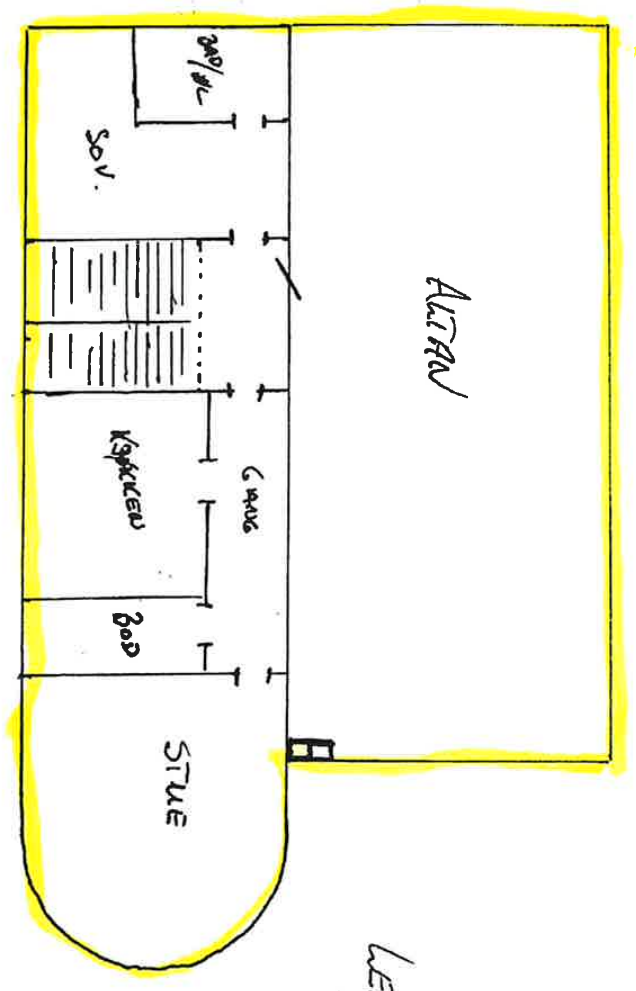


OPPRINNELIG PLANLØSNING
MÅL 1:100
MÅL GELDER DEN PRIS

11



leil. 5



skisse av 3 etg.

Dof. 5/2-1937

Erklæring

vedkommende Johan Johansens vann- og kloakkledninger.

Undertegnede eier av *Karugls* gårdsnr. 1
bruksnr. 125 i Orkanger herred har med skrivelse av 7
oktober 1936 fra overingeniøren for Veivesenet i Sør-Trøndelag
erholdt tillatelse til å krysse Kaares gate ved min eiendom
med en vann- og en kloakkledning for tilkobling til de kom-
munale hovedledninger.

I den anledning forplikter undertegnede herved mig og
senere eiere av nevnte eiendomme til på Veivesenets forlangende
å flytte eller forandre ledningene.

Likeledes overtas det fulle ansvar for mulig skade eller
ulemper som senere måtte bli påført ledningene under de med
gatens vedlikehold, omlegning eller utbedring forbundne arbeider.

Forøvrig vedtas de til enhver tid gjeldende regler for
den slags ledningers berøring med Veivesenets eiendom. Et ek-
sempplar av de av Veidirektøren for kryssning av riksvei med
vann- og kloakkledninger opstillede betingelser er mottatt og
vedtas.

Orkanger den 31. oktober 1936.

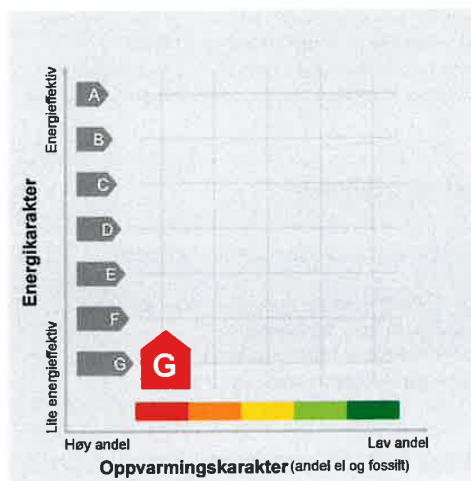
Johan Johansen,

Til vitterlighet

A. Grut.
veitilsynsmann.

ENERGIATTEST

Adresse	Kaares gate 5A
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	184073285
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-134673
Dato	13.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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 byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1937
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 60
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plutselig energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Nabolagsprofil

Kaares gate 5A - Nabolaget Nærvik/Thamshamn gard - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Orkanger barnehage Linje 410, 4101	5 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	28 min 29.4 km
Trondheim Værnes	58 min
Ørland lufthavn	2 t 2 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min 5.3 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	26 min 27.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

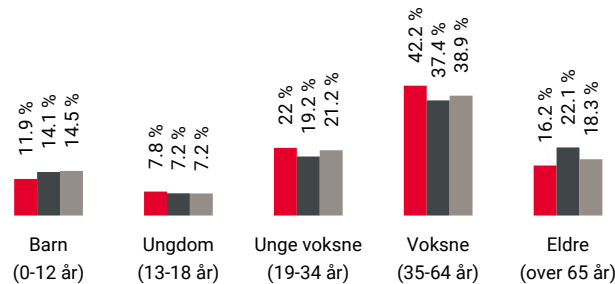
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nærvik/Thamshamn gard	735	386
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	3 min 0.3 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Oti Senteret	15 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



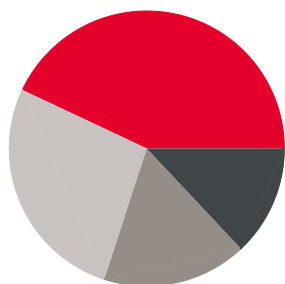
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Hovslund ball-løkke	12 min	
	Ballspill	1 km	
	Orkanger barneskole	13 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
	3T-Orkanger	22 min	
	Fitnesspoint Orkanger	22 min	

Boligmasse



43% enebolig
13% rekkehus
17% blokk
27% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

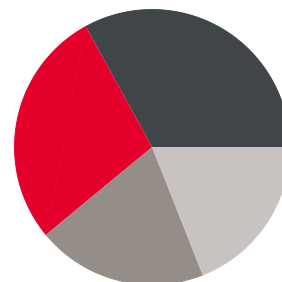
15 min



Boots apotek Orkla

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



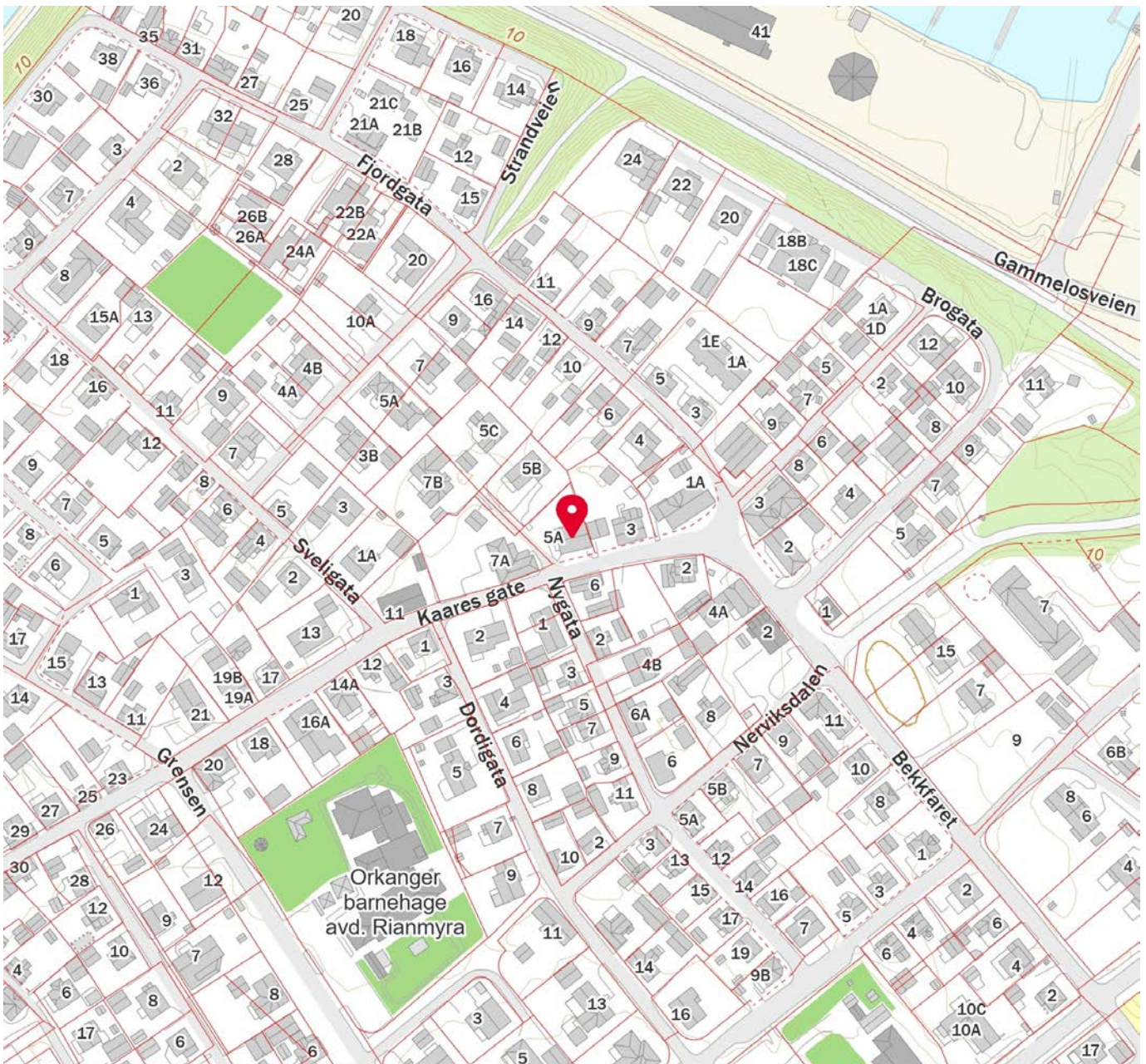
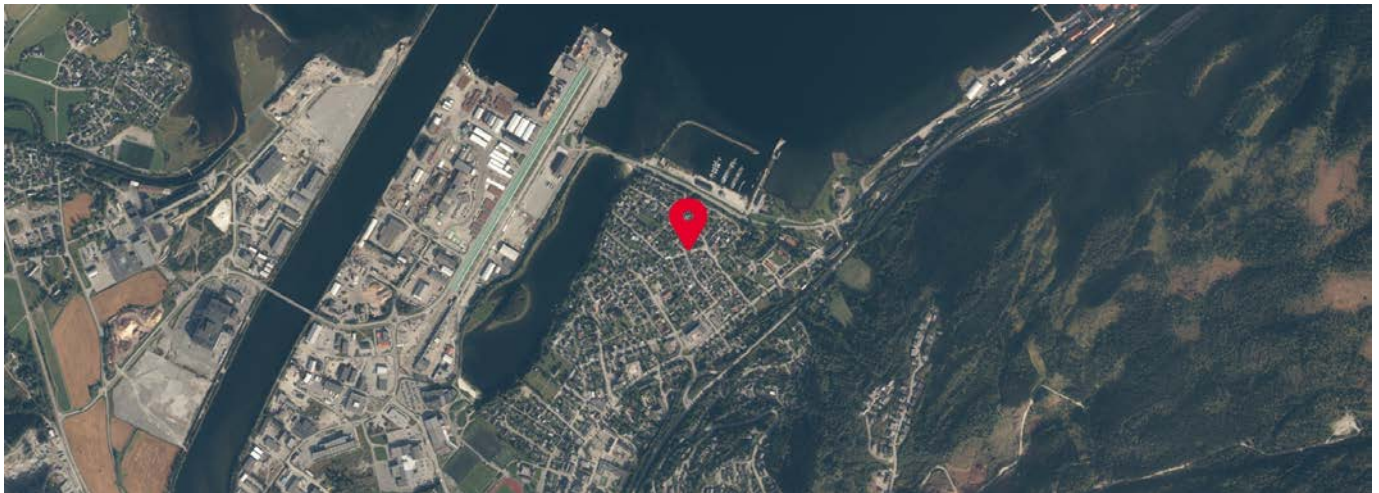
0%

49%

Nærvik/Thamshamn gard
 Orkanger/Fannrem
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kaares gate 5A
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre