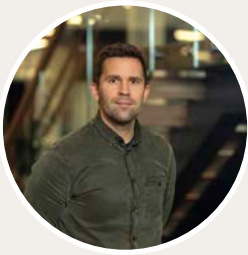




aktiv.

Messråa 1, 7336 MELDAL

Eldre enebolig med svært sentral beliggenhet i Meldal. Romslig uthus. Enkelgarasje fra ca. 1976.



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 700 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 718 850,-
Selger: Leiv Johan Grefstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800-tallet
BRA-i/BRA Total 110/110 kvm
Tomtstr.: 1140.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 474, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1702250183

Velkommen til Messråa 1!

Svært sentralt, men likevel tilbaketrukket fra hovedvei.

Boligen er trolig fra 1800-tallet og ble flyttet til eiendommen i sin tid. I tillegg er det liten enkelgarasje samt romslig uthus på eiendommen. Eneboligen er lite oppgradert i senere tid - så her har den nevenyttige et godt utgangspunkt for å skaffe seg sitt eget hjem.

1. etg: Yttergang, bad (med dør videre inn til separat toalettrom), stue og kjøkken. Det er varmepumpe og kombiovn på stua.
2.etg: Gang og 4 soverom.
Kjeller: Under stua + krypkjeller.
Garasje og uthus.

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

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	43
Kommunal info	62
Tinglyste erklæringer	109
Energiattest	115
Nabolagsprofil	121
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m²

2. etasje

BRA-i: 55 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Uthuset er ca. 32 kvm og garasje 17 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1140.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet og har godt med biloppstillingsplasser og hageareal.

Se målebrev fra 1980 samt kart fra kommunen vedlagt i prospektet.

I målebrevet står det at tomten er 1140,5 kmv og at 197,2 kvm av dette er veggrunn.

Beliggenhet

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

Tidligere Meldal kommune ligger midt i Orkdalsfjøret og grenser i nord mot tidligere Orkdal, i øst mot Melhus og Midtre Gauldal, i sør mot Rennebu og i vest mot Rindal. I 2020 ble Meldal kommune en del av storkommunen Orkland (sammenslåing av Meldal, Orkdal, Agdenes og deler av Snillfjord kommune). Høyeste fjell er Resfjellet med sine 1162 moh., og er et yndet turmål for både Meldalinger og tilreisende

friluftsfolk.

Fiskeelva Orkla renner gjennom Meldal.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage, barne-og ungdomsskole i Meldal

Skolekrets

Meldal barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser like ved eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

«Boligen er oppført i tømmer, utvendig kledd med stående kledning. koblavinduer / enkeltglass, og betongstein som takteking.
Boligen har enkel standard , og det må påregnes vesentlige oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.»

Innhold

1. etg: Yttergang, bad (med dør videre inn til separat toalettrom), stue og kjøkken. Det er varmepumpe og kombiovn på stua.
2.etg: Gang og 4 soverom.
Kjeller: Under stua + krypkjeller.

Uthus med god lagerplass/hobbyrom.
Enkelgarasje.

Standard

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

«Innvendig er det gulv av belegg og tepper. Veggene har tømmervegger og malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det bemerkes at krypkjeller er å betegne som risikokonstruksjon.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte furudører.

Bad / toalettrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.

Av utstyr er det servant og badekar, toalett i eget rom med tilkomst fra badet.

Rommet har passert forventet brukstid og oppgradering må påregnes.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

Kjøkkenet er av eldre dato, og har enkel standard. Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Det er ikke ventilator over stekesone, men avtrekksvifte på yttervegg.»

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. etasje > Bad / toalettrom > Generell

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt og i enkelgarasje.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig ifbm. dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved. Varmepumpe på stua og stråleovn på bad.

Er kombiovn på stua og det er fyringstank i uthus. Selger opplyser at det ikke er nedgravd tank, og at det mest sannsynlig er igjen på tanken i uthuset.

Merk:

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming.

Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing

av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Vedovn/pipe:

Det ble sist utført tilsyn i 2020. Her står det at det er avvik. Dette gjelder innkledd skostein.

Merk at det ikke er utført tilsyn siden 2020 og at det etter den tid har kommet strengere krav på ildsted/piper. Her hvor det er eldre piper kan det forventes at det kan komme avvik/pålegg ved fremtidige tilsyn eller feiing. Det vil da være kjøpers ansvar og kostnad å utbedre ev. avvik. Mange har i dag satt inn rør i eldre piper. Konferer megler ved ev. spørsmål, eller kontakt kommunen ved feier.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 700 000

Kommunale avgifter

Kr 17 346,- pr. 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 kr 2125,- til ReMidt for renovasjon. Merk at denne er lav da boligen

er ubebodd og det er gitt fritak for full renovasjonsavgift. Dette vil øke ved salg og når ny eier overtar. Konf. megler ved spørsmål.

Formuesverdi primær

Kr 319 791,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 279 164,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 474, bruksnummer 5 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/474/5:

05.11.1980 - Dokumentnr: 7007 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: MELDAL KOMMUNE

05.11.1980 - Dokumentnr: 7006 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:474 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 262253 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:74 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 653918 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:74 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette skyldes trolig boligens alder.

Alder er ikke dokumentert da det ikke foreligger tegninger av boligen eller uthuset. I SEFRAK-reg står det at boligen ble flyttet fra Kvamsmoen (selger mener at det er fra Snoen (Hilstadgarden over Snoen) det ble flyttet) i ca. 1916. Hva som er eksakt

opprinnelig byggeår er ukjent. Da boligen ble flyttet i 1915/16, er garantert opprinnelig byggeår eldre. Selger, som er avdødes (tidligere eiers) sønn, har hørt opprinnelig byggeår er på 1800-tallet. Dette benyttes derfor som byggeår, men det presiseres at det er meget usikkert. Et ev. avvik på byggeår aksepteres av kjøper.

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.

Det er ikke mottatt tegninger av annet enn garasjen, så megler får ikke godkjent tegninger mot dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Løkkenveien og Ressveien er fylkesveg. Privat avkjøring inn til eiendommen fra vei Messråa som er privatveg. Se veikart vedlagt i prospektet. Da Messråa er privat må det forventes å dele på kostnader for brøyting, strøing og vedlikehold.

Vann og avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Iht. reguleringsplankart er eiendommen regulert til boligformål. Reguleringsplan for Meldal sentrum er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplankart er eiendommen avsatt til boligformål. Kommunens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er SEFRAK-registrert. I SEFRAK-reg står det at boligen ble flyttet fra Kvamsmoen i ca. 1916. Hva som er eksakt opprinnelig byggeår er ukjent. Da boligen ble flyttet i 1915/16, er garantert opprinnelig byggeår eldre.

Verneverdi er middels både som egenverdi og som del av miljø.

Uthuset er SEFRAK-registrert.

Verneverdi er middels både som egenverdi og som del av miljø. Ut fra dokumentet kan det også se ut som uthuset ble flyttet til eiendommen fra Kvamsmoen på tidlig 1900-tallet. Her er opprinnelig byggeår ikke kjent.

Begge ovennevnte bygg er markert med gul trekant på kartet.

Her kan man lese mer om SEFRAK: <https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/sefrak/>

Generelt om SEFRAK:

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales å kontakte Orkland kommune ved ev. ytterligere spørsmål.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

734 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

737 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-
oppgjørshonorar kr 4990,-, markedsføringspakke kr 15 900,- og visninger kr 1990, -.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få
dekket alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

17.09.2025































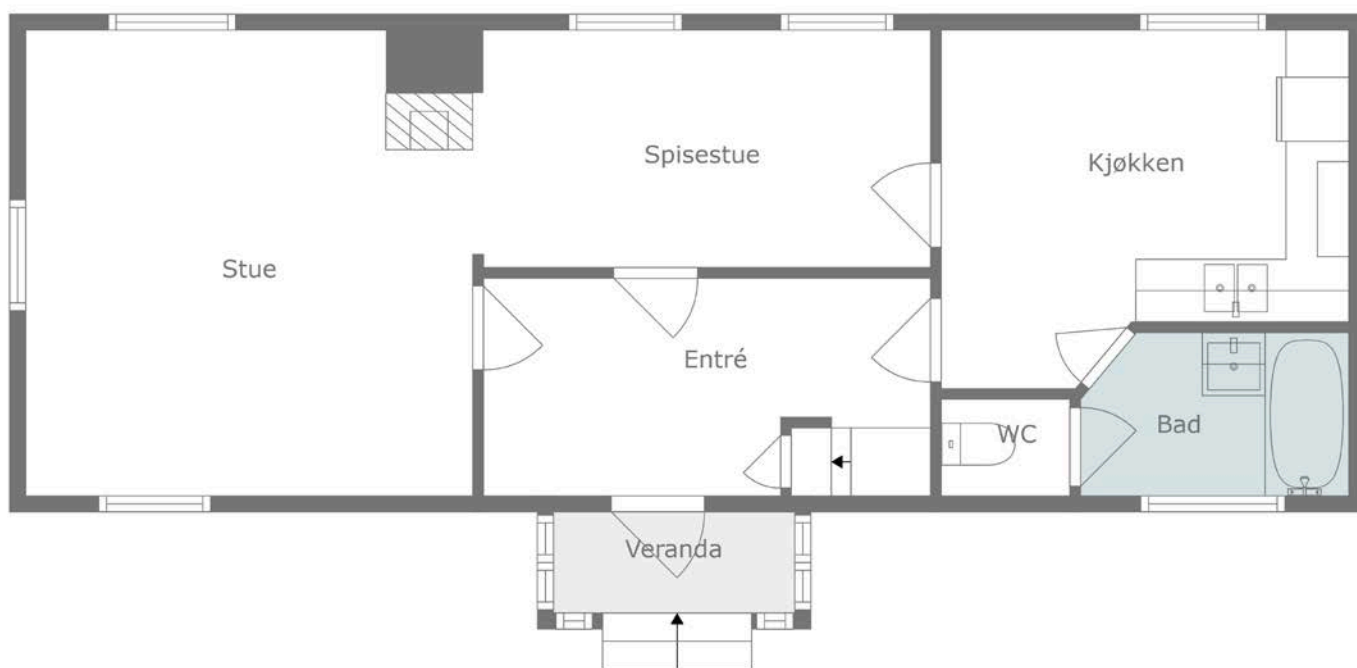








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV		Oppdragsnr.	
Adresse	MEISSRÅA 1			
Postnr.	7336	Sted	MELDAL	
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☒ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig		ESTHER VIOLA GREFSTAD'S Dødsbo v/ Leiv Johan Grefstad		
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	____ År ____ Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Gjensidige		Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn		Leiv Johan		Etternavn
				Grefstad
Selger 2 Fornavn				Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgjøre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12/09-25

Sted ØRKANGER

Signatur selger 1:

Lw Johan Grefstad

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
 - 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivare tatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport



Enebolig



Messråa 1, 7336 MELDAL



ORKLAND kommune



gnr. 474, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 18900-1639

Referansenummer: WE2338

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i tømmer, utvendig kledd med stående kledning. koblavinduer / enkeltglass, og betongstein som takteking.
Boligen har enkel standard, og det må påregnes vesentlige oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Enebolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp av metall avsluttet over bakken
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkeltglass, Bygningen har teak hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegget og tepper. Veggene har tømmervegger og malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det bemerkes at krypkjeller er å betegne som risikokonstruksjon.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / toalettrom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bader har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.
Av utstyr er det servant og badekar, toalett i eget rom med tilkomst fra badet.
Rommet har passert forventet brukstid og oppgradering må påregnes.
Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av eldre dato, og har enkel standard. Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Det er ikke ventilator over stekesone, men avtrekksvifte på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er veggmontert på bad, og er på ca. 120 liter.

Det er montert lut-luft varmepumpe

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er trolig ikke lagt drenerør, men naturlig avrenning i grunn.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur..
Terrenget er flatt.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

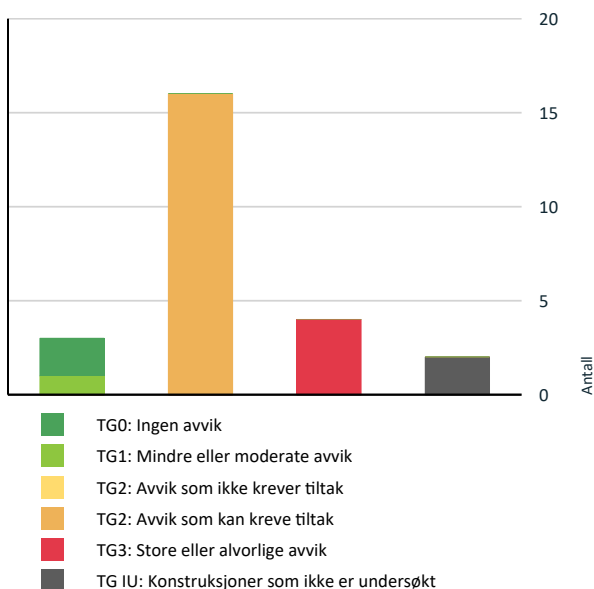
[Gå til side](#)

Enebolig

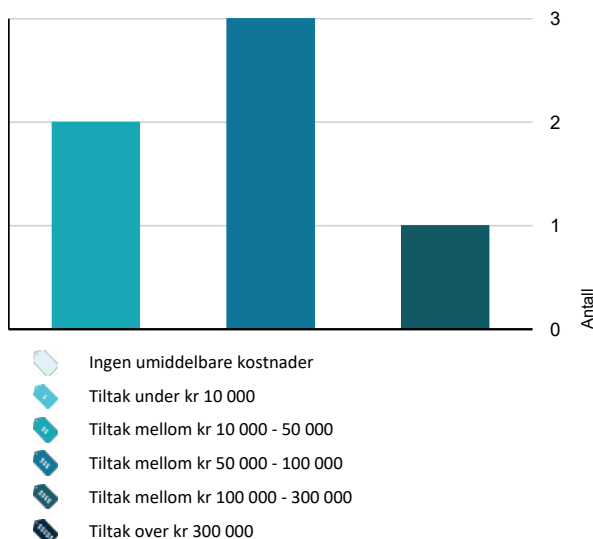
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er tegninger kun av garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad / toalettrom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad / toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1800

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall avsluttet over bakken

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Ingen strakstiltak

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkeltglass,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene er av eldre dato og har svært begrenset isolasjonsevne.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har passert over halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av belegget og teppe. Veggene har tømmervegger og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Generell overflatebehandling.

TG 3 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.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres råteskader i gulvåser mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales kontroll / godkjenning av pipe og ildsteder av det lokale brann og feievesen.

Det anbefales å montere innvendig rør i pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det bemerkes at krypkjeller er å betegne som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har aldersmessig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen strakstiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / TOALETTRUM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bader har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.
Av utstyr er det servant og badekar, toalett i eget rom med tilkomst fra badet.
Rommet har passert forventet brukstid og oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bader har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.
Av utstyr er det servant og badekar, toalett i eget rom med tilkomst fra badet.

Rommet har passert forventet brukstid og oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD / TOALETTROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Det er ikke ventilator over stekesone, men avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- 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.

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er veggmontert på bad, og er på ca. 120 liter.

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I følge selger ble det nytt inntak, 3 fas og 3 nye kurser i 2022.

Tilstandsrapport

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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Det er trolig ikke lagt drenerør, men naturlig avrenning i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur..

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengtet er flatt.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

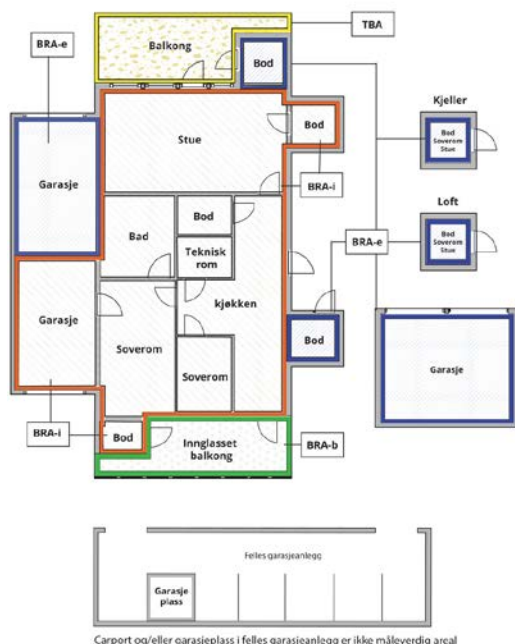
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55			55	
2. etasje	55			55	
SUM	110				
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad / toalettrom, trapperom		
2. etasje	Gang, trapperom, 4 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er tegninger kun av garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Garasje

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

SUM BRA	17
---------	----

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	110	0
Uthus	0	32
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Leiv Johan Grefstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	474	5		0	1141 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse							
Messråa 1							
Hjemmelshaver							
Grefstad Leiv Johan							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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/>

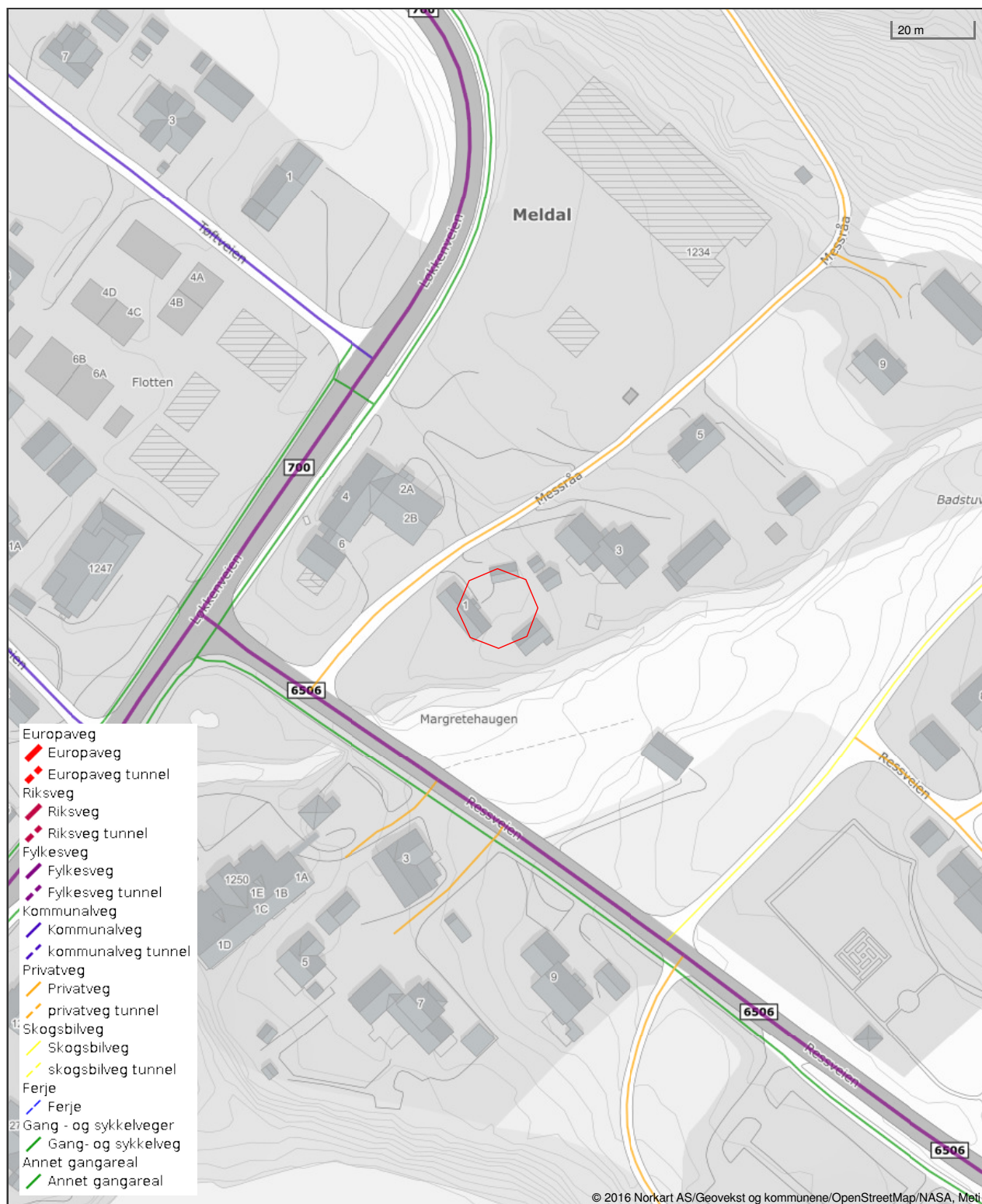
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE2338>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 474/5//





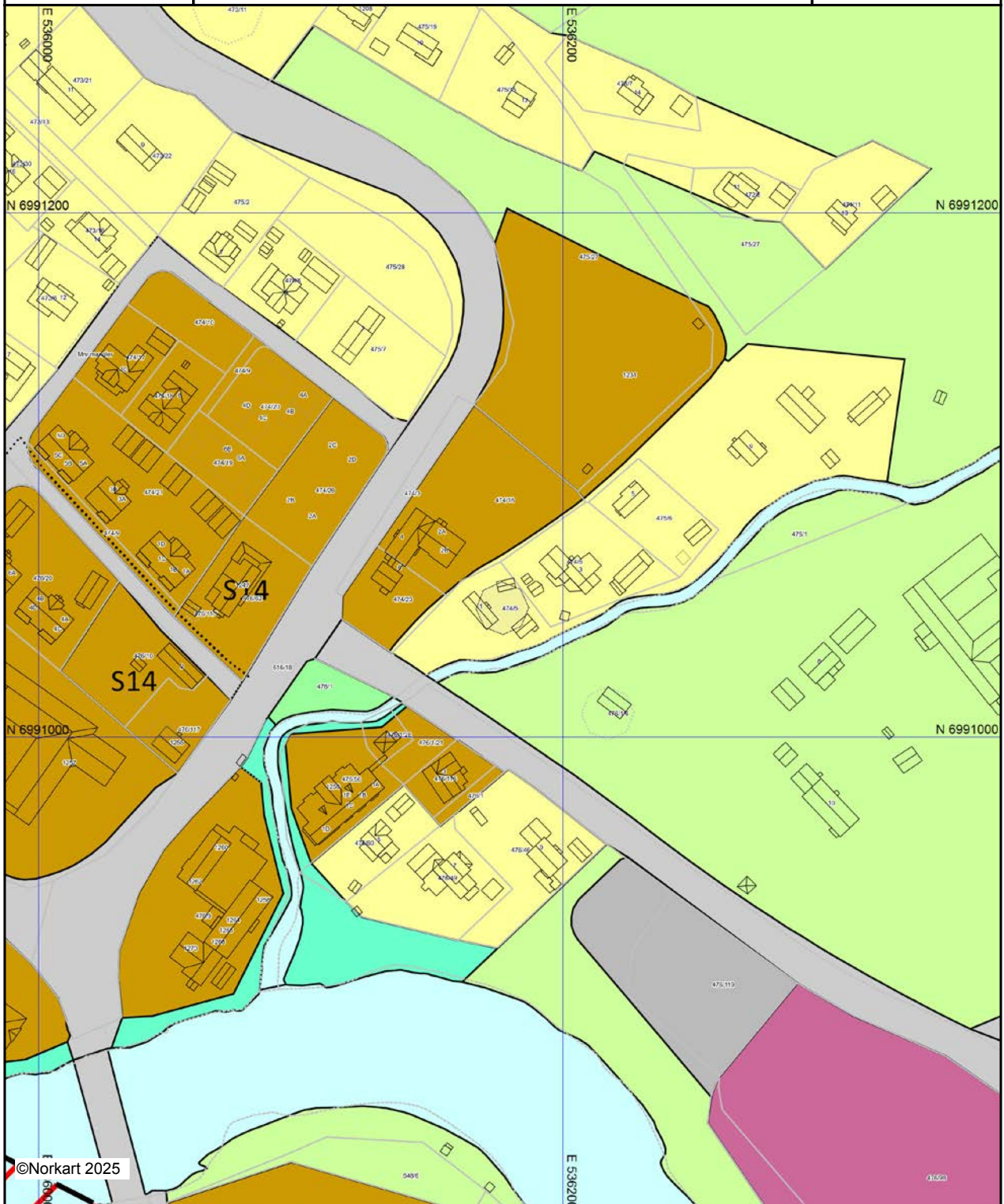
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 474/5
Adresse: Messråa 1
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Beskrivelse og bestemmelser til

REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

Meldal kommune

Forord

Forslag til reguleringsplan for Meldal sentrum er utarbeidet av Plankontoret etter oppdrag fra Meldal kommune. Meldal kommune har forestått planprosess med kunngjøring av planarbeid, tilskrivning av berørte parter med mer.

Saksbehandlere ved plankontoret har vært landskapsarkitekt Sissel Enodd og arealplanlegger Anne E. Katmo. Kaj Webjørn Remen har vært saksbehandler i Meldal kommune.

Plankontoret den 15. februar 2007

Saksbehandling

1. gangs behandling i planutvalget 19.03.07
Offentlig ettersyn 07.04-07.05.07
2. gangs behandling i planutvalget 05.06.07
Offentlig ettersyn 18.06-18.07.07
3. gangs behandling i planutvalget 28.08.07
Kommunestyret 06.09.07
Egengodkjent av kommunestyret sak 01/08 14.02.08

Endringer

- Iht vedtak sak 055/07 den 05.06.07, Hovedutvalg for utvikling og drift
Iht vedtak sak KS-031/07 den 06.09.07, Kommunestyret
Iht vedtak sak KS-01/08 den 14.02.08, Kommunestyret

Innhold

1.0	Bakgrunn.....	4
1.1	Samråd og medvirkningsprosess	4
1.2	Innspill	5
2.0	Planområdet	6
2.1	Avgrensning	6
2.2	Landskap og bebyggelse	7
2.3	Kulturminner	7
2.4	Jordbruk, biologisk mangfold	9
2.5	Flom	9
3.0	Forholdet til andre planer	10
3.1	Kommuneplan	10
3.2	Reguleringsplaner	11
4.0	Planforslaget	12
4.1	Byggeområder	13
4.2	Offentlige trafikkområder	18
4.3	Fareområder	19
4.4	Spesialområder	19
	BESTEMMELSER	21

1.0 BAKGRUNN

Reguleringsplanen omfatter Meldal sentrum, som er administrasjonssenter i Meldal kommune, Sør-Trøndelag fylke. Meldal er en innlandskommune som ligger 80 km sørvest for Trondheim, og ca 30 km sørvest for Orkanger. Meldal sentrum er ett av fire tettsteder i kommunen sammen med Å, Storås, Løkken. På kartet til høyre under er stedet markert som Meldal.



1.1 Samråd og medvirkningsprosess

Kommunestyret i Meldal gjorde vedtak om regulering gjennom godkjenning av kommunedelplan for Meldal sentrum og gjennom behandling av budsjettet for 2006. Igangsetting av planarbeidet og opplysninger om informasjonsmøte ble kunngjort i Adresseavisa og Sør-Trøndelag den 25.03.06. I tillegg ble det også satt opp plakater i sentrum. Det ble avholdt et informasjonsmøtet den 06.04.06.

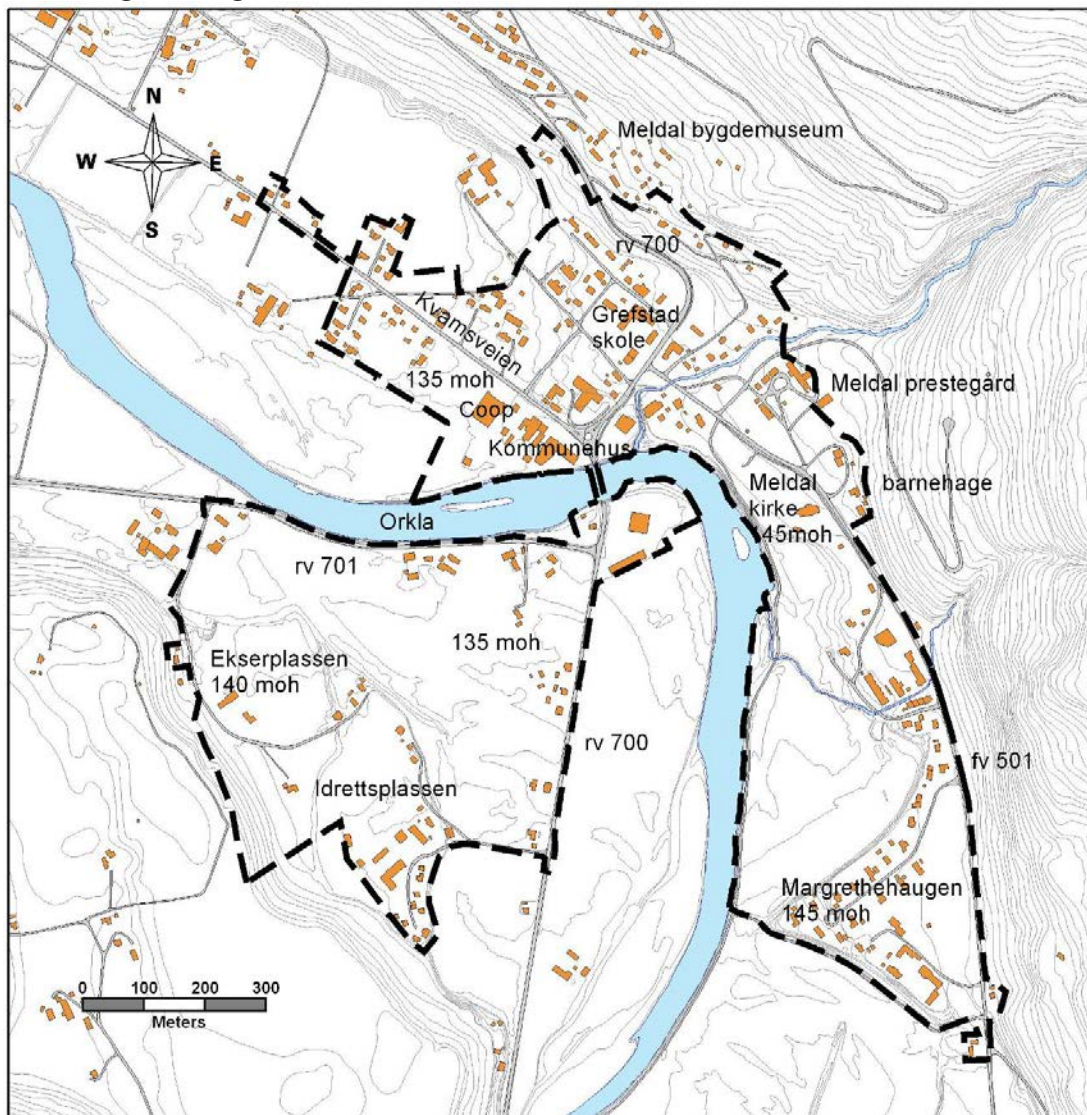
1.2 Innspill

Det møtte ca 15 personer på informasjonsmøte den 06.04.06. Innspill i plenum fra møtet er sortert etter tema og referert under:

<i>Tema</i>	<i>Innspill</i>
Parkering	Parkeringsareal for helsetun/kirke
Bolig	• Ønske om boliger v/parkering Prestbakkan – platå ovenfor barnehagen. • Fine tomter ovenfor Kalstad. • Tomter for boliger ved John Aas sin tidligere bolig (bak Kølmoen). • Viktig å få mer folk i området, dvs. må tilrettelegge for boliger.
Tafikk	• Bygge undergang i svingen ved Grefstad barneskole – bruke arealet ved Magne Nordvoll til skole/park. • Elvabrua er et kjempeproblem med manglende gang- og sykkelveg. • Gangvei til Volløyen og avkjørsel Ekserplassen vil gi gode turmuligheter (rundtur sørvest for idrettsbanen) • For smal veg forbi Grefstad tnet – konflikt gående og landbrukskjøretøy. For dårlig veg forbi Ketil Rokkones (hekk ut i veien). Dårlig sikt i krysset nedenfor landbrukssenteret. • Er gang/sykkelveg direkte til Kølmoen skrinlagt? • Trafikksikkerhet ved sørligste avkjørsel til Coop (skråning).
Offentlig areal	• Ekserplassen – nytt framtidig skoleareal. • Er det nødvendig med skoleutbygging? • Det eneste fornuftige er å bygge en ny skole – Ekserplassen utpeker seg – idrettsplass, skog. • Skolebygg på HOB tomte? • Kommunen skulle også hatt "kraftforsyninga". • HOB-bygget passer godt for kommunens uteavdeling.
Sentrum	• Sentrumsgard må bli tatt hensyn til. • Kafeplass i sentrum. • Møteplass i sentrum mangler- se på boligtomt ved sentrumsbygget. • Dagens bygning på HOB burde vært revet og erstattet med noe som Oppdalsporten. • Kraftforsyninga er til salgs – fint areal – kafeplass. • Meieriboligen burde vært revet for å bedre innsynet til Coop.
Samfunnssikkerhet	• Flom må hensyntas.
Landbruk	• Dyrkajorda må hensyntas så aktive bruk beholder arealene.
Friluftsliv	• Videreføring av skogsveien i Grefstadbakkene til "Kakubakken" – gir fine utfartsmuligheter både sommer og vinter. • Gangvei til Volløyen og avkjørsel Ekserplassen vil gi gode turmuligheter (rundtur sørvest for idrettsbanen)

2.0 PLANOMRÅDET

2.1 Avgrensning



Avgrensning av planområdet er vist med stiptet linje på kartutsnittet over.

2.2 Landskap og bebyggelse

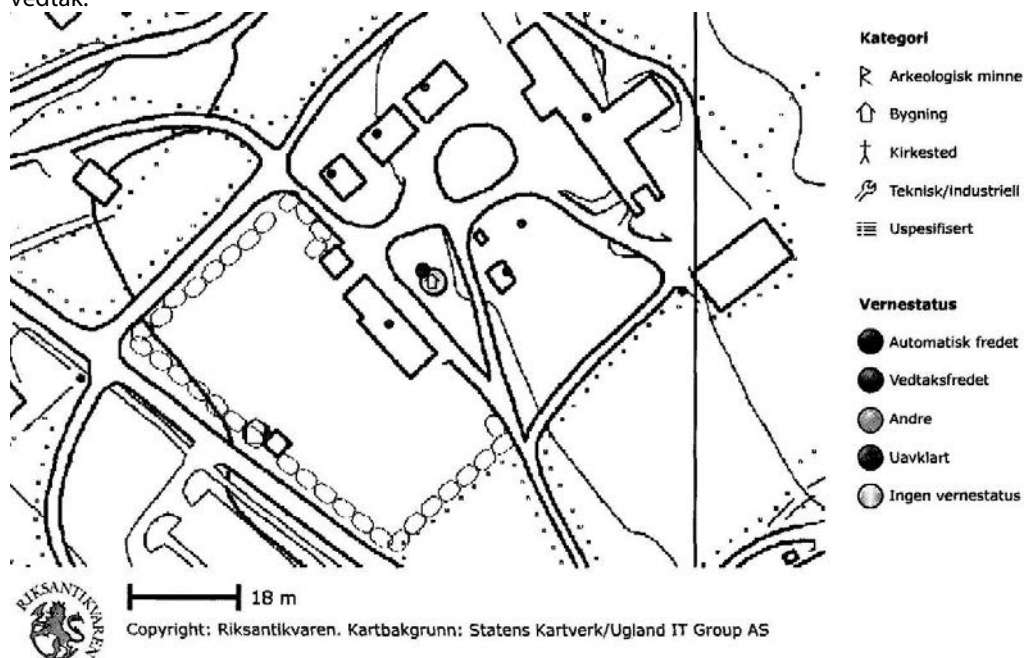
Planområdet ligger på elvesletta langs Orkla. Området er stort sett flatt, men oppdelt av elveterasser. i Orkla som kommer inn i planområdet fra sør men svinger 90 grader vestover, deler området. Rv 700 går gjennom området i nord-sørlig retning og krysser elva der den svinger. Rv 701 starter fra rv 700 og går følger på sørsida av Orkla i øst-vestlig retning. Sletta i dalbunnen ligger ca 135 moh. Ekserplassen ligger på en terrasse ca 140 moh sørøst i planområdet. Området Meldal kirke- Margrethehagen ligger på en terrasse øst for Orkla ca 145 moh.

Bebyggelsen i området er preget av Trøndersk byggeskikk, med gårdsbruk der bygningene er plassert i firkanttun med høyde opp til 2 etasjer. Viktige offentlige bygninger som kommunehus, skole og kirke ligger i planområdet. Kommunehuset er høgest med 3 etasjer. Forretninger ligger i området ved rundkjøringa mellom rv 700 og Kvamsveien. Boliger finnes spredt i hele planområdet med høyde opp til to etasjer. Meldal kirke, Meldal prestegård og helsesenter ligger på østsida av Orkla langs fylkesveg 501. Vest for Orkla ligger Ekserplassen som er industriområde i dag. Området er stort sett ubrukt, men det finnes et sagbruk der.

2.3 Kulturminner

Meldal prestegård

På Meldal prestegård ligger det en gravhaug på innmarka. Dette er et fornminne som er automatisk freda. Mange bygninger på Meldal prestegård er dessuten som vist på kartutsnitt under freda gjennom vedtak.



Kartet over viser bygg som er fredet med vedtak på Prestegården. Disse er markert med en sirkel. Muren og Lysthus er fredet. Merket midt på gårdsplassen er en brurastein og en jordkjeller. (Riksantikvaren)

Meldal prestegårdshage

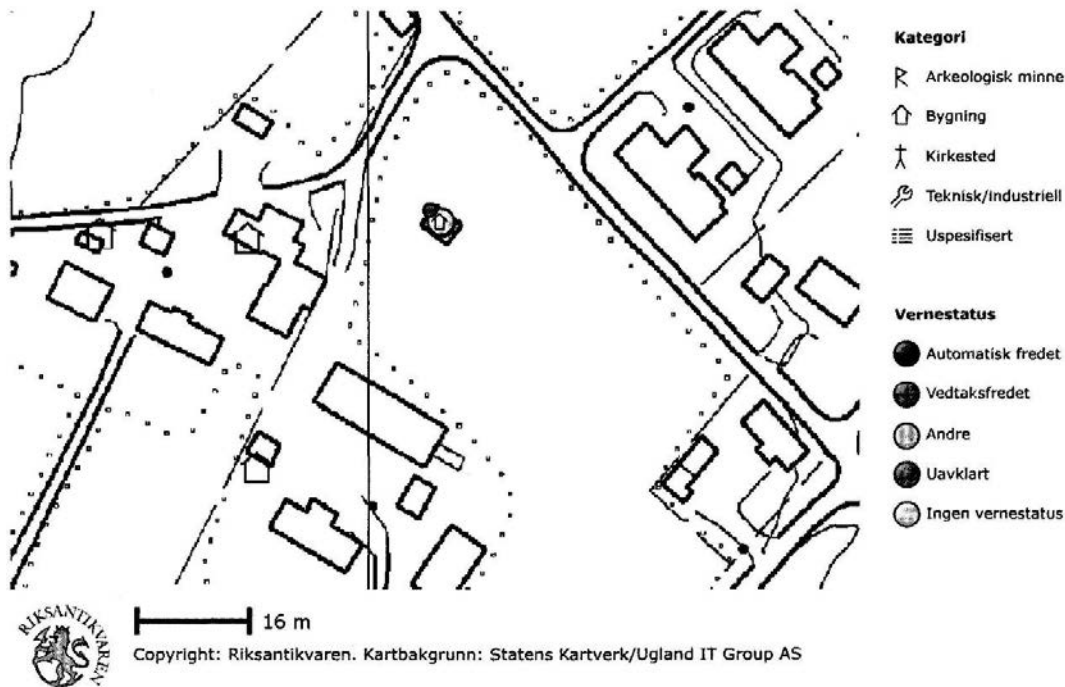


Lysthus og grusganger i Meldal prestegårdshage
(foto R. Borchenius)

Prestegårdshage ble valgt til kommunens kulturminne i 1997. Hagen ble bygd av presten Jacob von der Lippe Parelus som kom til bygda i 1793. I 1795 stod lysthuset ferdig, og året 1800 anla han hagen nedenfor våningshusene. Hagen ble etablert imellom to stilepoker, og har preg av begge. Renessansehagestil som har symmetri, lysthuset ble plassert symmetrisk foran huset. Kvarterene som utgjør urtehagen er også typisk for renessansehagen. På 1800-tallet var det også vanlig med omfangsrike landskaphager. Den bestod av snirklete grusganger og fargesprakende utplantingsplanter. Rester etter store trær og grusganger viser at hagen hadde preg av engelsk landskapsstil.

Grefstad

Ved Grefstad finnes også som vist på kartutsnittet under en bygning som er freda gjennom vedtak.



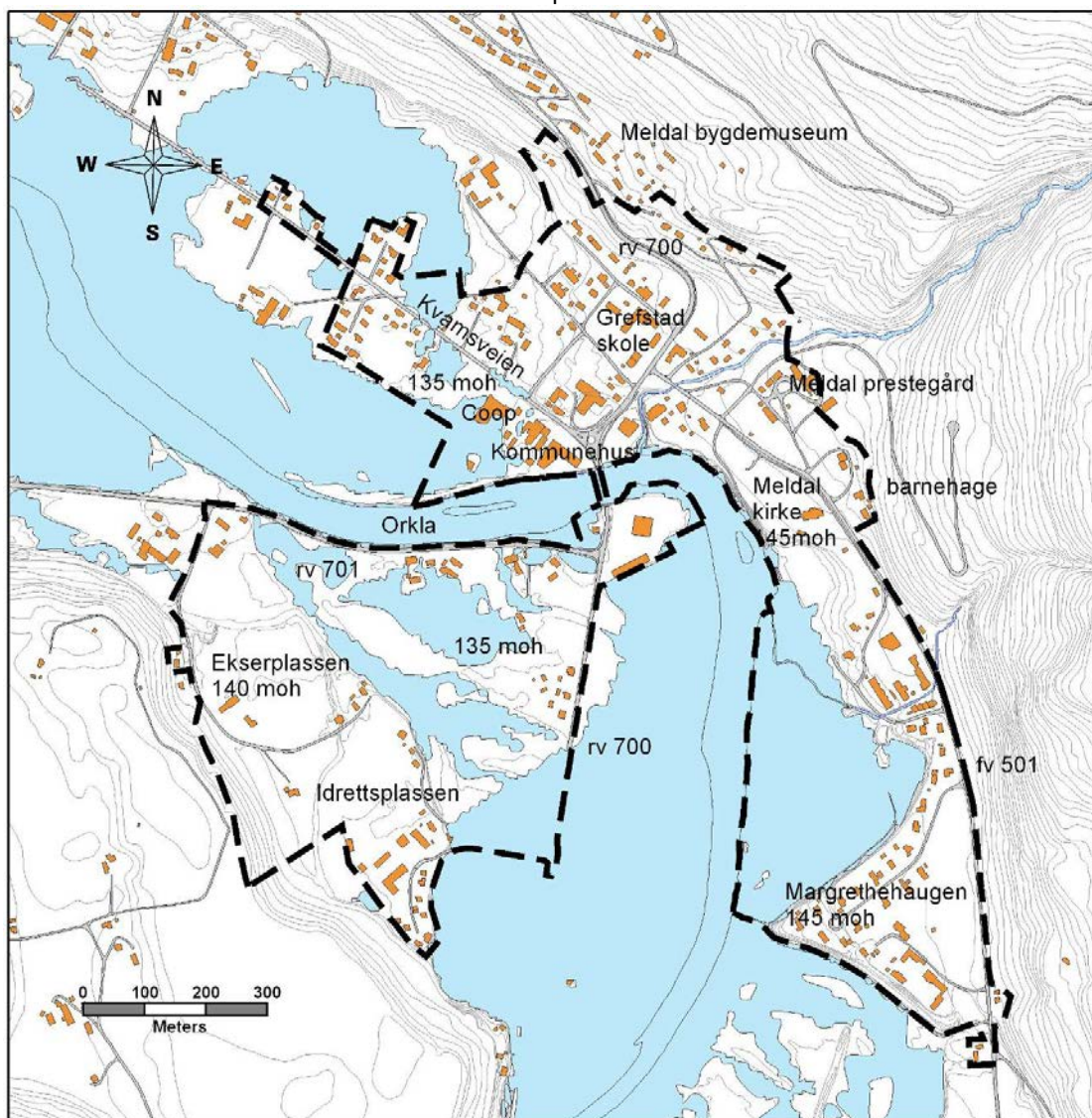
Kartet over viser bygg, markert med en sirkel, som er fredet med vedtak på ved Grefstad. (Riksantikvaren)

2.4 Jordbruk, biologisk mangfold

Areal som er ubebygd i planområdet er stort sett god dyrka jord på elvesletter langs Orkla. Det er ikke registrert sårbare arter, viktige vilttrekk i planområdet.

2.5 Flom

Slettene langs Orkla vil være utsatt for flom. I reguleringsplansammenheng tar vi utgangspunkt i 100-årsflom. Områder som vil bli berørt av denne er vist på kartet under.

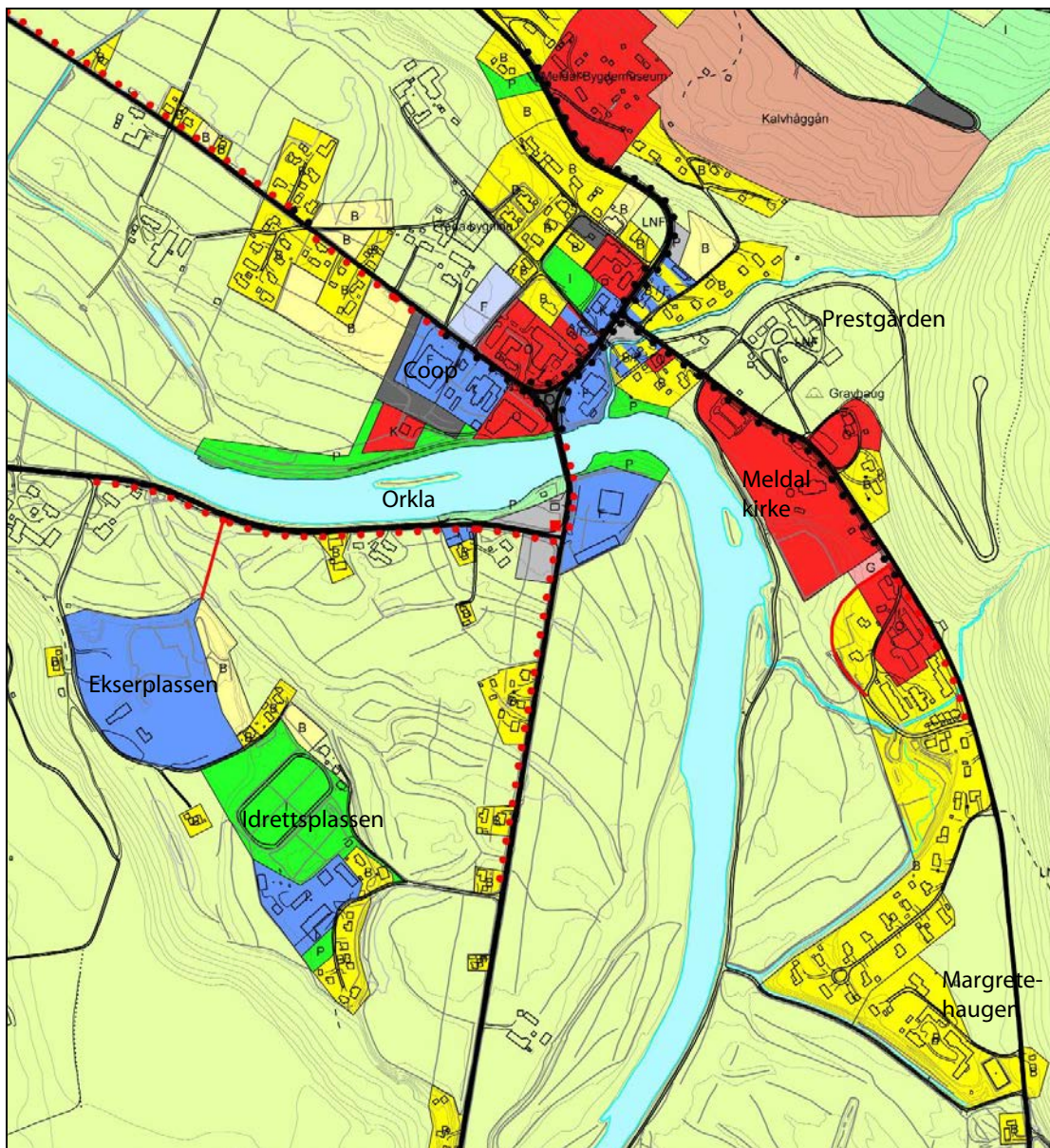


Blå områder på kartet over viser arealer som blir berørt av en 100-årsflom.

3.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplan

Reguleringsplan for Grefstad tar utgangspunkt i kommuneplanens arealdel, delplan Meldal sentrum, vedtatt 30.06.05. Planforslaget er hovedsakelig i samsvar med delplanen. Unntak er områdene ved Ekserplassen, vest for Coop og Prestgården.



Over vises utsnitt av kommuneplanens arealdel, delplan Meldal sentrum, vedtatt 30.06.2005.

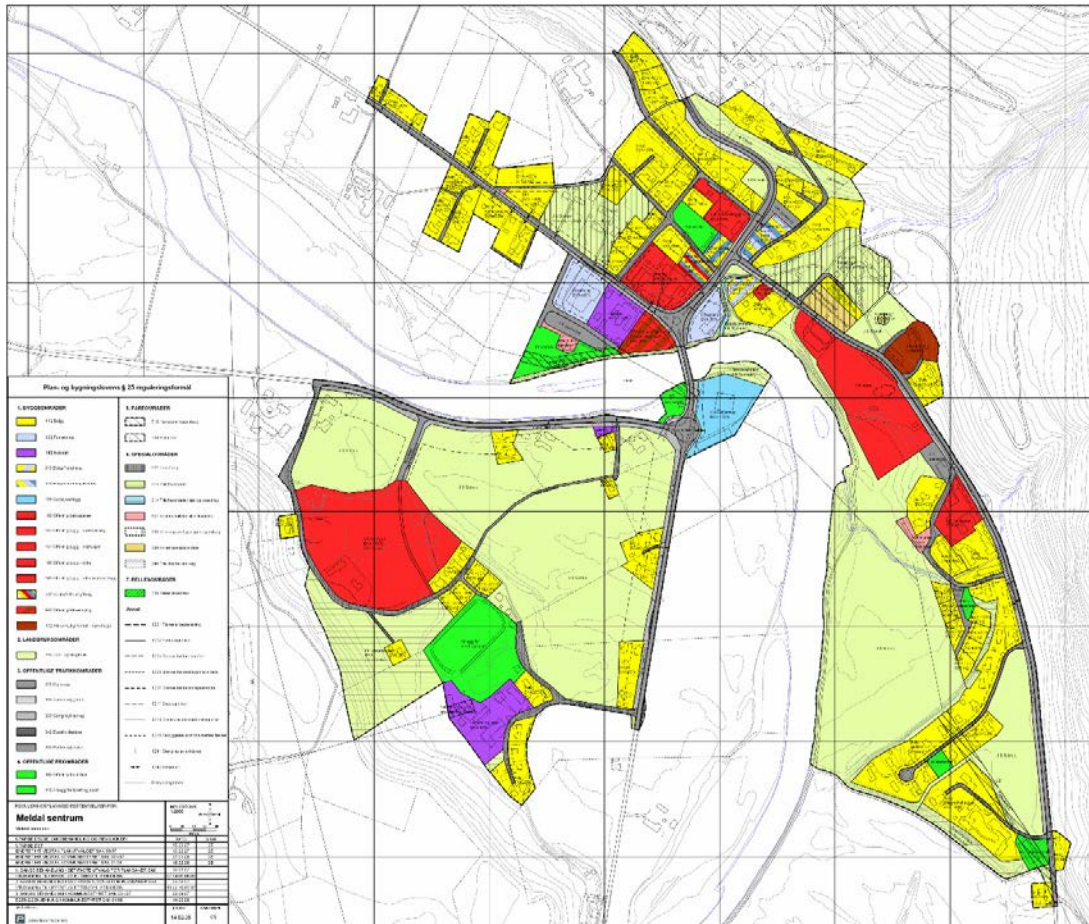
3.2 Reguleringsplaner

Ny reguleringsplan for Meldal sentrum vil oppheve følgende reguleringsplaner:

- Grefstad sentrum, vedtatt 1983
- Meldal sentrum- området Meldal kirke – Margrethehaugen, gang- og sykkelveg langs fylkesveg 101, vedtatt 1986
- Ekserplassen industri- og boligområde vedtatt 1998

4.0 PLANEN

Beskrivelse av reguleringsplanen fokuserer på områder der det er endringer. Beskrivelsen er delt inn etter formålene i reguleringsplanen. Plankart for hele området er vist under.



Plankart til reguleringsplan for Meldal sentrum.

4.1 Byggeområder

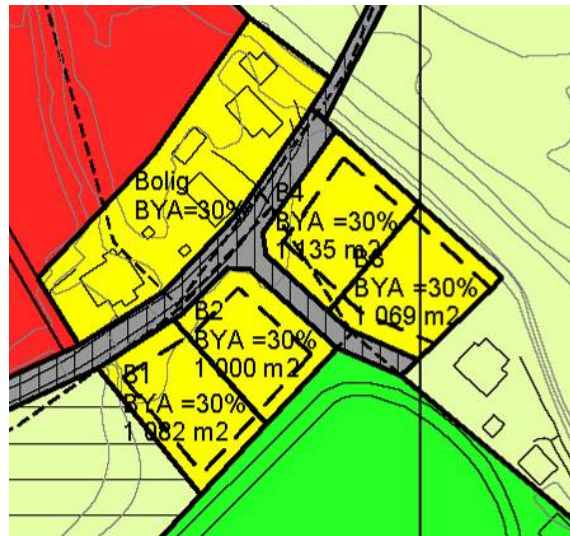
Byggeområder omfatter i utgangspunktet arealer for oppføring av bebyggelse. Planforslaget viser byggeområder for boliger, forretning, garasjeanlegg, industri, offentlige bygninger, og kombinerte formål for offentlige bygninger/allmennnyttig formål, offentlige bygninger/kontor og forretning/kontor/bolig.

4.1.2 Bolig

Planforslaget viser 27 nye boligtomter. Disse er ved Ekseplassen, "Skråveien", Grefstad, Tøftveien, Messråa og Moflata nedre.

Ekseplassen

Nord og øst for fotballbanen er det vist 4 nye boligtomter, B1-B4. Atkomst til boligene vil følge privat veg til boligene som er i området allerede. Stikkveg mellom B2 og B4 er ny, og går også inn til eksisterende bolig (landbruk) øst for fotballbanen. Boligområdet vil også kunne få atkomst veg gjennom område for offentlige bygninger i nord. Privat gangveg er planlagt i forlengelsen fra eksisterende veg i området mot rv 701.

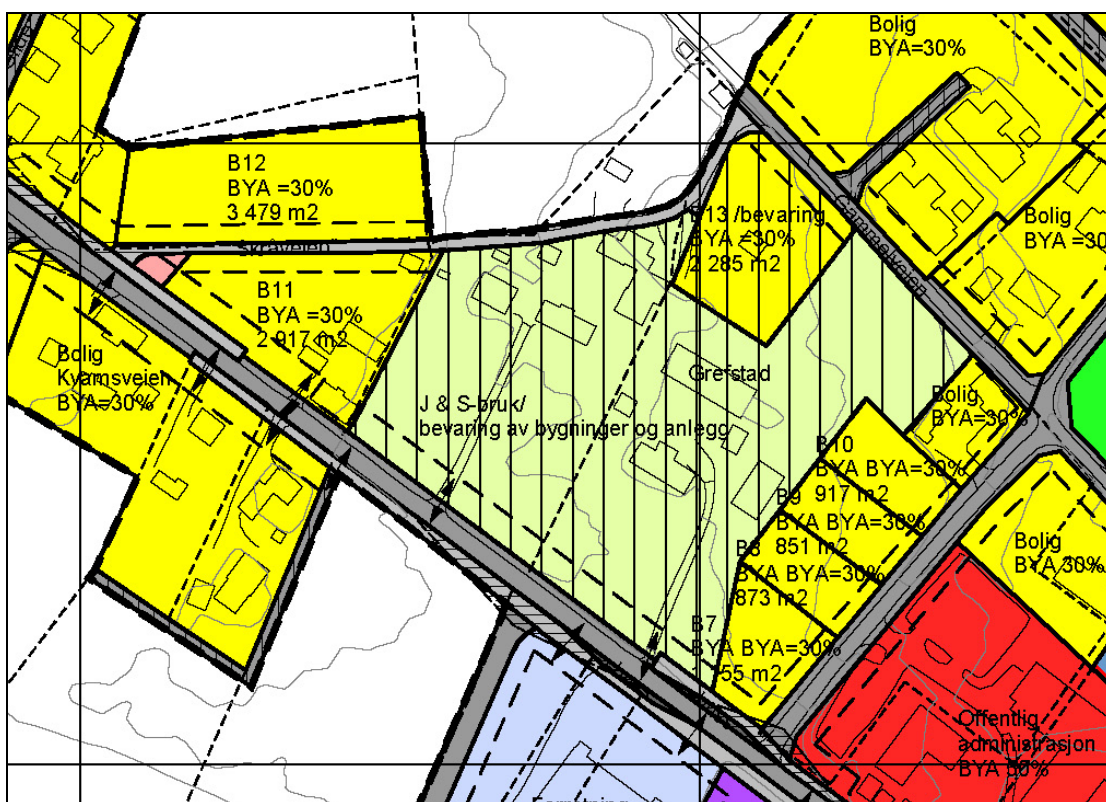


Nye boligtomter ved Ekseplassen er vist på kartutsnitt til høyre.

Grefstad

Øst for Grefstad, langs xx- vegen er det regulert 4 nye boligtomter.

Nord for Grefstad, i krysset mellom Gammelveien og "Skråveien" er det fradelt ei boligtomt. Midt på arealet ligger en bygning som er freda ved vedtak. Arealet, B13, er vist til boligformål og bevaring av bygninger og anlegg.



Kartutsnitt over viser nye boligområder B7 – B10 mellom Kvamsveien og Gammelveien, B11 og B12 ved Skråveien og B13 ved Grefstad. B11 og B12 er utsatt for flomfare. B13 er også regulert til bevaring.

"Skråveien"

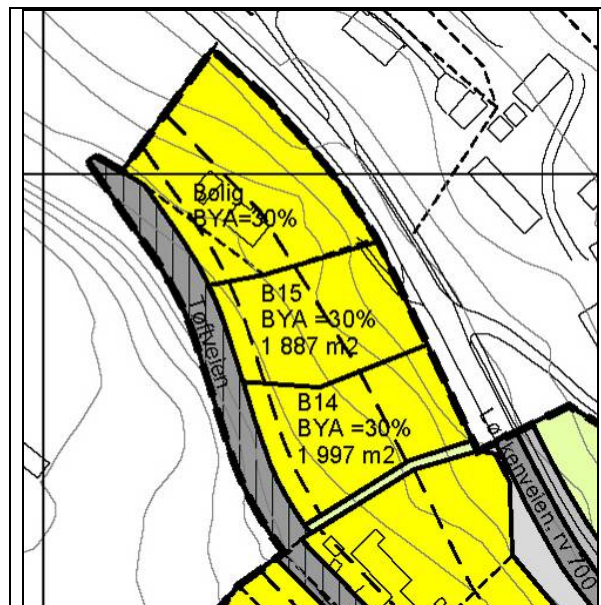
På begge sider av Skråveien er det vist to nye boligområder, B11 og B12. Områdene er egnet for tettere bebyggelse enn eneboliger. Begge arealene er i samsvar med kommuneplanens arealdel. B11 består også av eksisterende bolig og fremstår som et småbruk. Det er planlagt privat atkomstveg til områdene fra Kvamsveien. Vegen er regulert videre østover som privat gangveg der det er tillatt å kjøre for rettighetshavere og til eiendommene. Både B11 og B12 er utsatt for flomfare. Området må fylles opp før bygging og kan ikke bebygges med kjeller.



Bildet over er tatt fra Kvamsveien møt øst innover skråveien. Nye boligområder er planlagt på begge sider av vegen.

Tøftveien

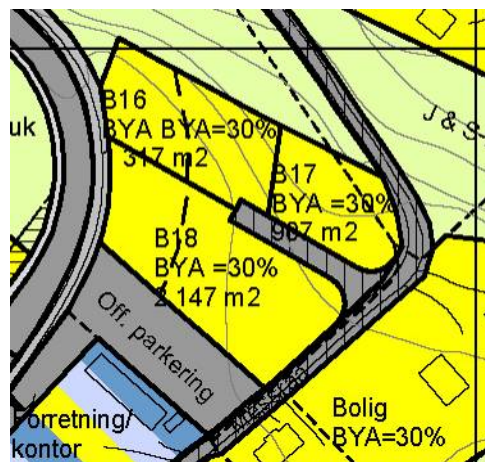
Tøftveien forlenges fram til eksisterende bolig Boligen som i dag har i dag atkomst fra Løkkenveien, får ny atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Det er vist to nye boligtomter, B14 og B15 med atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Tomtene er vendt mot vest, men er nokså bratte. Det er derfor foreslått store tomter. Grønn korridor sør for B14 ivaretar gjelgang.



Kartutsnitt til høyre viser forlengelse av Tøftveien (privat veg) fram til bolig som atkomst fra Løkkenveien i dag, og to nye boligtomter.

Messråa

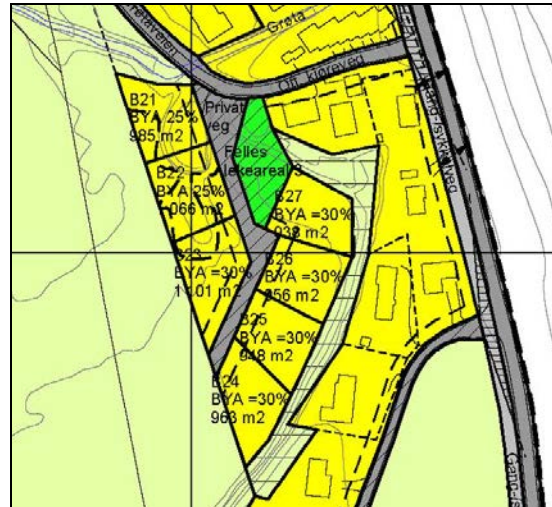
Mellom Løkkenveien og Messråa er det vist 3 nye boligtomter med privat atkomstveg fra Messråa. Byggegrense mot Løkkenveien er 20 m fra midten. Område for offentlig parkering sør for boligområdet er i planlagt i tilknytning til bygdemuseet.



Kartutsnitt til høyre viser nye boligtomter mellom Løkkenveien og Messråa.

Moflata nedre

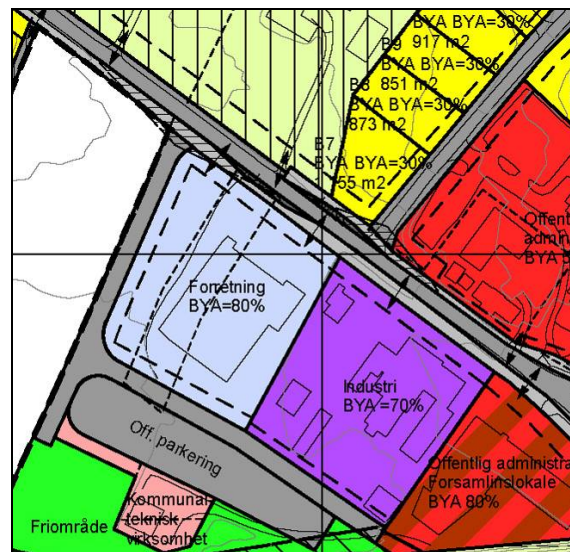
Nedenfor Moflata er det vist et nytt boligområde med 7 tomter, B21-B27. Området får atkomst med privat stikkveg fra Grøtaveien. Området er flomutsatt og må fylles opp til over flomnivå før utbygging. Likeså kan det ikke bygges kjeller på bygningene i området. Området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Kartutsnitt til høyre viser nytt boligområde nedenfor Moflata.

4.1.4 Forretning

Forretningsområdet ved Coop er noe utvidet mot øst.

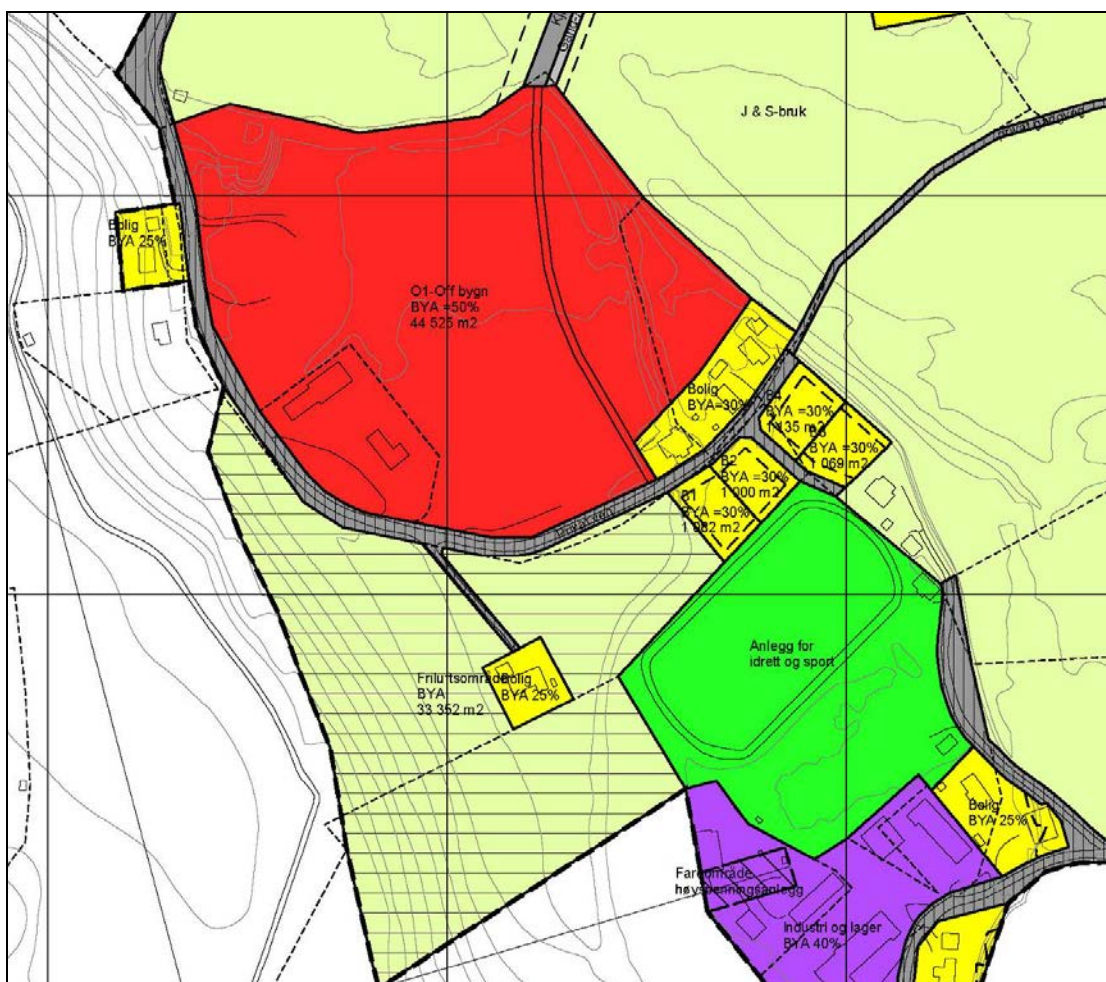


Kartutsnitt til høyre viser områder for forretning ved Coop.

4.1.3 Offentlige bygninger

Ved Ekserplassen er det vist område for offentlige bygninger. Bakgrunnen for forslaget er at det drøftes å bygge felles barneskole for Grefstad, Å og Storås. Skolestrukturen er ikke klar, og arealet som er foreslått til offentlig formål er tatt med for å klargjøre et av alternativene som er drøftet i skoledebatten. I kommuneplanens arealdel er området hovedsakelig vist til industriformål.

Skoleområdet ligger godt plassert i forhold til å kunne bruke eksisterende idrettsplass og mulighet til å komme ut i grønne områder på tur osv. Ny atkomstveg er planlagt fra rv 701, og det er vist gang-/sykkelveg fram til området med undergang under rv 701. I tillegg til atkomstvegen er det vist en gangveg lenger øst som vil være mer brukervennlig ved at den går kortere strekning langs rv 701. I forlengelsen av atkomstvegen kan det bygges veg fram til boligområdet på sør-østsida av området for offentlige bygninger.



Kartutsnittet over viser område for offentlige bygninger, det vil si mulig areal for skole, på Ekserplassen. Lysegrønt område på sørsida er spesialområde- friluftsområde.

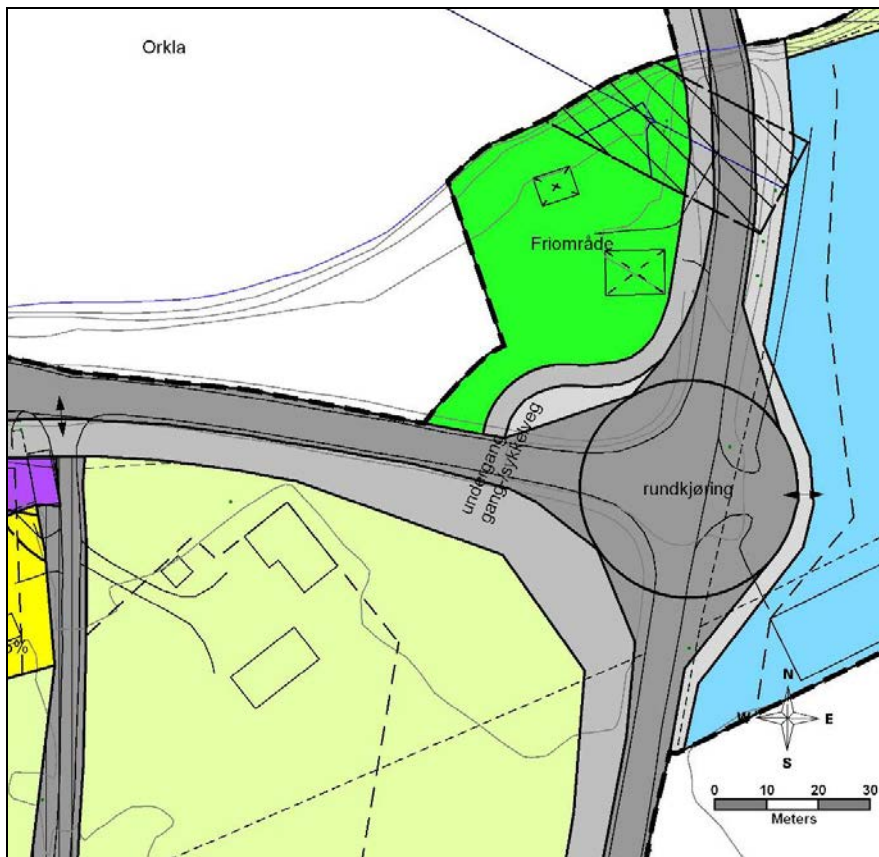
4.2 Offentlige trafikkområder

4.2.1 Atkomstveg til Ekserplassen

I samsvar med kommuneplanens arealdel er det vist ny atkomstveg fra rv 701 til Ekserplassen (se kartutsnitt under offentlige bygninger).

4.2.2 Rundkjøring rv 700/ rv 701

Det er vist ny rundkjøring med diameter på 40 m mellom rv 700 og rv 701. Rundkjøringa er plassert slik at den ikke krever riksvegene må legges om. Eksisterende bolig nord-vest for planlagt rundkjøring er forutsatt innløst og tomte er foreslått regulert til friområde. Garasjeanlegget på østsida får atkomst fra rundkjøringa.



Kartutsnitt over viser forslag til ny rundkjøring mellom rv 700 og rv 701, gang-/sykkelveg langs rv 700 og rv 701 med planskilt kryssing med undergang under rv 701 vest for den nye rundkjøringa.

4.2.3 Gang-/sykkelveg

Det er vist ny gang-/sykkelveg både langs rv 700 og rv 701. Gang-sykkelvegen er lagt på vestsida av rv 700 fra avkjøring til idrettsplassen til kommunehuset og på sørsida av rv 701, fra ny rundkjøring til privat veg til Ekserplassen. På grunn av at bebyggelsen ligger nær riksvegene, er det hovedsakelig forutsatt at det bygges rekkverk mellom kjøreveg og gang-/sykkelvegen. Vest for planlagt rundkjøring er det vist planskilt kryssing av riksvegen med undergang. Undergangen er flomutsatt og må bygges slik at den tåler flom.

Det er også vist gang-/sykkelveg langs Kvamsveien, fra Coop til boliger ved plangrensa. Det er her forutsatt fortausløsning. Gang-/sykkelvegen er lagt på sørsida av Kvamsvegen fram til område B11 ved Skråveien, og er derfra lagt på nordsida (se kartutsnitt under beskrivelse av boligområde ved Skråveien).

4.2.4 Avkjørsler

Avkjørsler fra rv 700 og rv 701 på vestsida av Orkla skal følge gang-/sykkelveg fram til avkjørsel vist med pil eller til regulert veg.

4.3 Fareområder

Områder som er vist til byggeområde som er kan bli berørt av 100-årsflom er vist som område med flomfare. Disse områdene må fylles opp til nivå over 100-årflom før de kan bebygges, kan ikke bebygges med kjellere.

4.4 Spesialområder

4.4.1 Privat veg

Atkomstveger i boligområder er hovedsakelig vist som private veger.

Privat gangveg

Fra industriområdet (blikkenslager) vest for ny rundkjøring er det vist en privat gangveg, som er lagt langs eiendomsgrense, til Ekserplassen.

Skråveien er vist som privat gangveg videre nordover fra boligområdene B11 og B12.

4.4.2 Friluftsområde

Skråningen sør for Ekserplassen og vest for idrettsbanen er vist til friluftsområde (se kartutsnitt under offentlige bygninger).

4.4.3 Andre spesialområder

Meldal prestegårdshage og gravhaug ved Prestegården er vist til annet spesialområde. Områdene er i tillegg vist som bevaringsområde.

4.4.4 *Bevaring av bygninger og anlegg*

For å ivareta kulturminner er følgende områder vist som områder for bevaring av bygninger og anlegg:

- Boligområde, B13 ved Grefstad
- Prestegårdshagen
- Område for jord- og skogbruk ved Meldal prestegård.
- Gravhaug øst for Meldal prestegård

Planlagte tiltak i disse områdene må høres hos kulturminnemyndighetene.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

Vedtatt 14.02.2008 – Sak 01/2008

1.0 Fellesbestemmelser

2.1 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette utføres innen 1 år etter at byggearbeidene ferdigstilles.

2.2 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges iht kravene i vegnormalene. Ferdige avkjørsler og kryss skal godkjennes av Statens vegvesen. Avkjørsler/kryss skal være bygd før utbygging av nye områder starter.

2.0 Byggeområder

2.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, og skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

2.2 Flom

Gulvnivå skal ligge minimum på nivå for 200-årsflom. NVE sine retningslinjer gjelder med unntak av sikkerhetspåslag. Oppfylling rundt bygninger må utføres med masser som hindrer utvasking ved flom og dermed ødeleggelser på bygninger.

2.3 Utendørs lagring

Skjemmende utendørs lagring på den ubebygde delen av tomte tillates ikke.

2.5 B1-B4 og O1

Gang-/sykkelveg fra sentrum med tilhørende undergang under riksveg 701 skal være ferdig utbygd før bygninger i områdene B1-B4 og O1 tillates tatt i bruk.

2.6 B6- B12

Det skal opparbeides lekeareal på minimum 25 m² for hver boenhet samtidig med bebyggelsen for øvrig.

2.7 Område for offentlig bebyggelse og kombinerte formål som inkl allmennyttig formål

Arealer foran innganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

Område O1 og område med kombinert formål off.bygn og allmennyttig formål: max mønehøgde: 12 m, maks gesimshøgde 11 m.

2.8 Område for bolig og kombinerte formål som inkl bolig

Boliger skal være tosidig belyst. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet.

Bolig tillates ikke etablert i 1. etasje for eiendommen gnr/bnr 76/10.

2.9 Område for forretning og kombinerte formål som inkl forretning og kontor

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

Sammen med byggesøknad etter PBL §93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Bolig tillates ikke etablert i 1. etasje for eiendommen gnr/bnr 76/10.

3.0 Offentlige trafikkområder

Kjøring langs gang-/sykkelveg tillates til eiendommene gnr/bnr 145/4, 146/3, 150/2, 150/10, 150/12 og områdene B11 og B12.

4.0 Spesialområder

4.1 Bevaring av bygninger og anlegg

Eventuelle inngrep eller tiltak innen bevaringsområdene må gjøres rede for og godkjennes av kulturmyndighetene (fylkeskommunen).

Jordloven gjelder for eiendommene Grefstad gnr/bnr 73/1 og 73/2.

4.2 Friluftsområde

Anlegging av stier og oppføring av mindre installasjoner for friluftsmål med maks 4m2 bebygd areal tillates.

4.3 Frisiktsone ved veg

Innenfor sonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum på tilstøtende kjørebaner.

4.4 Annet spesialområde

Annet spesialområde ved Meldal prestegård skal nyttes til historisk hage.

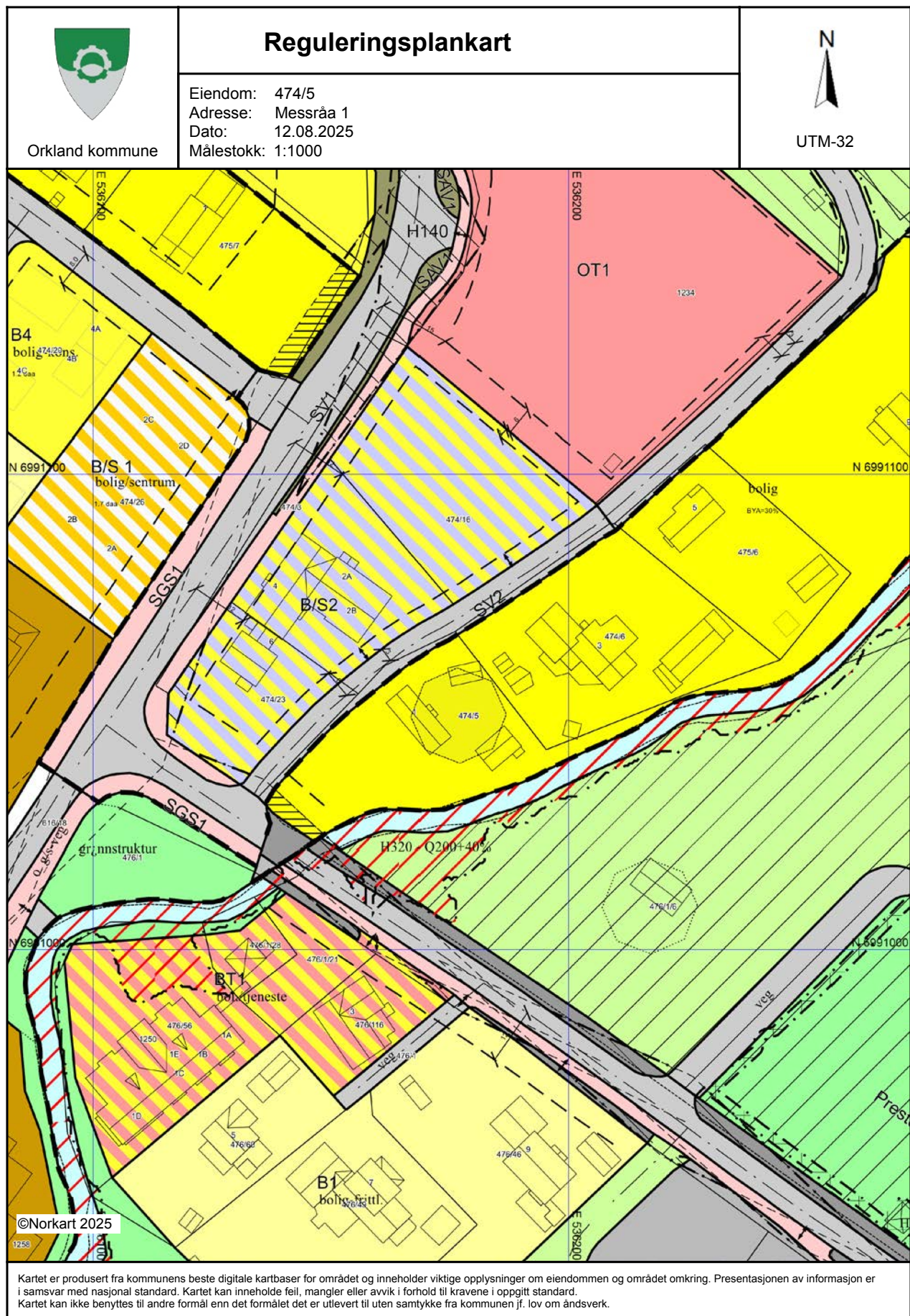
5.0 Fellesområder

Felles lekeareal 3 er felles for områdene B21-B27.

Felles lekeareal 4 er felles for boliger i området Moflata.

Felles lekeareal 5 er felles for boliger i området Margrethehaugen.

Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen for øvrig.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 12.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	474	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	113237771	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	183961152	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Messråa 1, 7336 MELDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.02.2020	Tilsyn	02.06.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Innkledd skorstein

Informasjon for bruksenhetId 113237771

BruksenhetId	113237826	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	183961179	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113237826.			

BruksenhetId	113237825	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	183961160	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113237825.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 474/5//

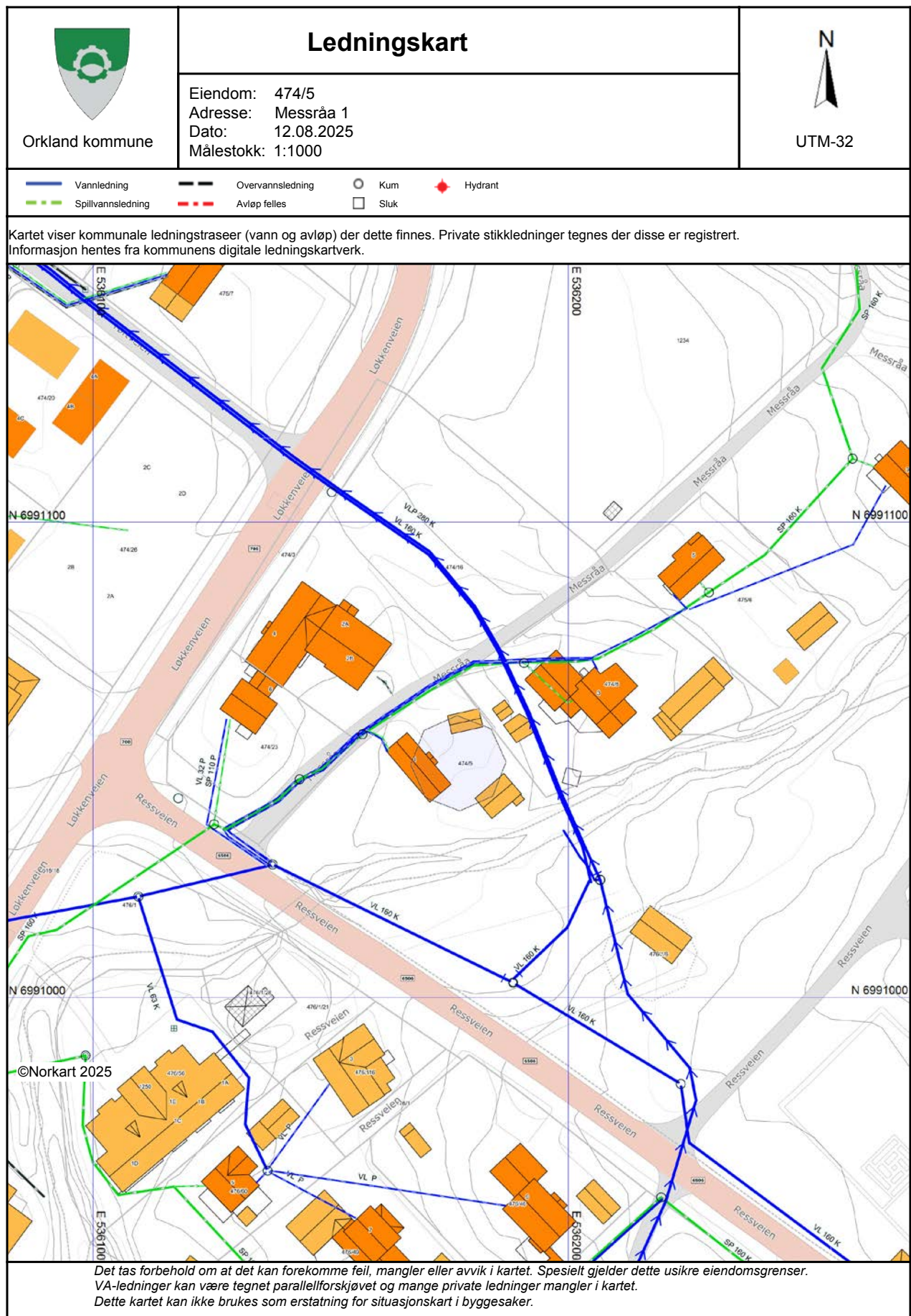


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		284,00 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6991049,21	Øst	536176,82
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6991049,48	536186,83	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)			(Punkt)	



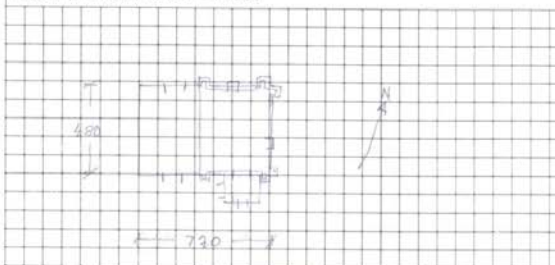
OBJEKT	<i>Utthuis, Messvoll</i>
EIER (tittel, navn, postadresse)	<i>Esther Grotstad, 7390 Meldal</i>
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	<i>Esther Grotstad, 7390 Meldal</i>

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS

ARKIV-/KARTREF.	1	KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer		
	2	FOTOARKIV-NUMMER	Filnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste		
	3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sonen	Nord-sør	Målestokk	Bladnummer
	4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/soner	Y = ±	X =	
LOKALISERING	5	KOMMUNE	Kommune, navn	Topogr. betegnelse, navn og nummer			
	6	TOPOGR.BETEGNELSE	<i>Meldal</i>	<i>Meldal sentrum</i>			
	7	MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)		
	8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)	Annen matrikelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)				
FUNKSJON OG MILJØ	9	EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	Dialektform	Offisiell form			
	10	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav			
	11	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	3	4	Merknad
	12	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	3	4	Merknad
	13	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
	14	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst.	2. Del av anlegg, frittst.	3. Gardsanlegg	Merknad	
	15	FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad	
	16		4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt		



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
☐	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	14/5 87	<i>Esther Grotstad</i>
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

BYGGEFATE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	1. Grunnmur	☒	2. Pilarer, laftestein o. l.	☐	Merknad
	18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	1. Opplytt	☒	2. Gangheide	☐	Merknad
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Tre	☒	2. Mur	☐	Merknad
	20	FASADEKLEDNING	1. Ingen	☒	2. Jord, torv	☐	Merknad
	21	TAKFORM	1. Saltak	☒	2. Valm m.m.	☐	Merknad
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv	☒	2. Tre	☐	Merknad
	23	ANTALL ETASJER	1et.	☒	2et.	☐	Merknad
	24	HOVEDMAL I PLAN	Lengde	☒	Bredde	☐	Merknad
	25	ANTALL SKORSTEINER	1120 cm	☒	475 cm	☐	Merknad
	26	PLANFORM (fylles ikke ut)					Merknad
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.	27	STILPREG (fylles ikke ut)					Merknad
	28	TIDFESTING/ BYGGEGÅR	Tidskode	☐	Merknad		
	29	TILBYGGING/ OMBYGGING	Tidskode 1	☐	2	☐	Merknad
	30	FLYTTING	Tidskode 1	☒	2	☐	Merknad
	31	REVT/BRENT/ FALT I RUIN	Tidskode	☐	Merknad		
	32	VEDLIKEHOLD-SITUASJON	1. God stand	☒	2. Beg. forfall	☐	Merknad
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen	☒	2. Saner. plan	☐	Merknad
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	☒	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	☐	Merknad
	35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/sikring	☒	2. Fredet etter lov	☐	Merknad
	36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja	☒	Nei	☐	

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER	37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja	☐	Nei	☐
	38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja	☐	Nei	☐
	39	BRANNFORSIKRINGSSKAP				
	40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.				
	41	BYGGHERRE				
	42	BYGGMESTER/ARKITEKT				
	43	ANDRE OPPLYSNINGER				
	Gamle enghyllings deket.					
	DENNE REGISTRERINGEN ER UTFORT: 12/5.87. <i>Olav Rind</i> <i>Torstein Rind</i> Sted _____ Dato _____ Underskrift _____					
	REGISTRERINGEN ER UTFORT/SUPPLERT/AJOURFØRT: /					

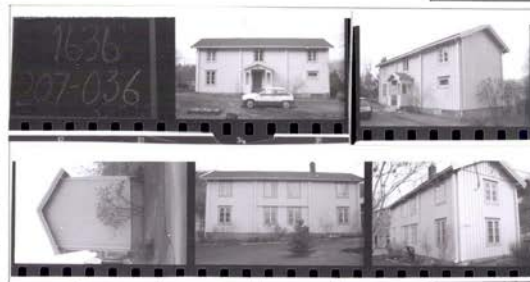
Signaler for kontrollfeltene:

☒ - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
☐ - " " " " usikker/mangelfull
☐ - " " " " mangler
☒ - " " " " , rubrikken irrelevant
☐ - fylles ut med kodesiffer
☐ - fylles ut med kryss

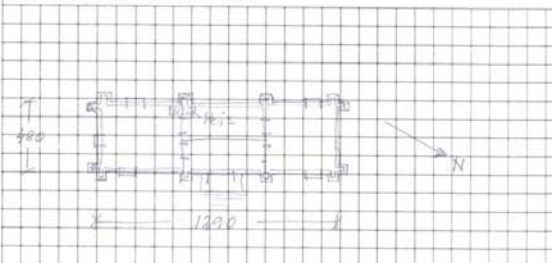
OBJEKT	Væningshus, Nessvoll
EIER (tittel, navn, postadresse)	Esther Grefstad, 7390 Meldal
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	Esther Grefstad, 7390 Meldal

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS

ARKIV-/KARTREF.	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunenummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer		
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste		
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sonen	Nord-sør	Målestokk	Bladnummer
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/sone	Y =	X =	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn	Topogr. betegnelse, navn og nummer			
	6 TOPOGR.BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)		
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	lav. høy.	lav. høy.	Annen matrikelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)		
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
FUNKSJON OG MILJØ	9 EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIelt	Dialektform	Offisielt form			
	10 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav			
	11	laveste høy.				
	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset	Merknad			
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4	Merknad			
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. s.bygd	2. Del av anlegg frittst. s.bygd	Merknad			
16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Stærre tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad		
	4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt			



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Dato	Underskrift
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen		
☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	12/5 89	Olav Grefstad
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

Signaler for kontrollfeltene:

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT

Sted _____ Dato 15/5-87 Underskrift Torbjørn Bygman

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.Til bygningsrådet i MELDALMeldal
ingeniørkontor
12 APR 1976
J nr. 480

Byggeplass (adresse)

MESSVOLL

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

7417

Eier/Fester av tomt

Jostein Grefstad

Adresse

Meldal

Telefon

87421Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☒ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):F.kap. 51
og 52

MELDAL BYGNINGSRÅD

GODKJENT
SAK NR. 1376

Bl. § 7

DispensasjonssøknadGrunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Meldal
Sted

den

12 / 4 19 76Jostein Grefstad
Byggherrens underskrift7390 Meldal
Adresse87421
Telefon

Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense 00,50 m Til midte av vei 10,00 m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt 09,00 m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse m ² Sum bebygget grunnareal m ² Antall etasjer Antall leiligheter Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg	
Bl. § 66.2	Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal	
F.kap. 56	☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv)	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv)	

		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55 F.kap. 54:3	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskiifer ☒ Metallplater ☐ Annet (beskriv) Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) ☐ Annen utførelse (beskriv) ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type	
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv) For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger: 		

GJENPART AV NABOVARSEL

Kommunalforvaltningen

Til bygningsrådet i

MELDAL

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

	Søknad om byggetillatelse for	Skriv ikke her
Jfr. Bl. § 93	Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving ☐ Annet (beskriv)	
	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)	
	Søknad om bruksendring ☐ fra til	
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan	
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg ☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv)	MELDAL BYGNINGSRAD
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.
MESSVOLL		G.nr. B.nr.
		_74 1 7
Byggherrens navn		Adresse
Jostein Grefstad		Meldal
		Telefon
		87421

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse Meldal Ingeniørvesen.

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Meldal den 12/4 19 76

Jostein Grefstad
Byggherrens/Anmelders underskrift

7590 Meldal
Adresse

87421
Telefon

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

104

Meldal
ingeniørkontor
16 JUNI 1976
J. nr. 724

ERKLÆRING

Undertegnede, fester av feste nr. 9 av eiendomen
g.nr 74 b.nr 1 i Meldal har intet å innvende mot at
festeren av ~~na~~boeiendommen, feste nr. 7 av g.nr 74 b.nr 1
i Meldal. får plassere en garasje på sin eiendom i en avstand
av 0.5 m fra eiendomsgrensa mot undertegnedes eiendom, og
erklærer herved at minste avstand mellom bygninger som følge
av bestemmelsene i bygningsloven §70 er sikret.

7390 Meldal, den 15 juni 1976

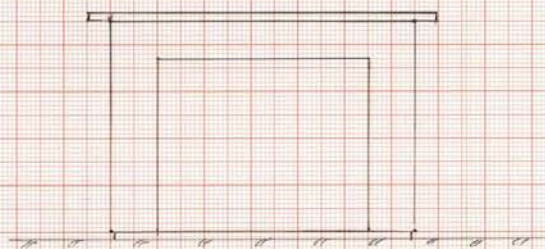
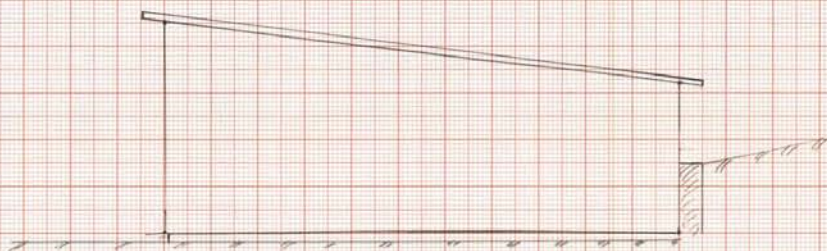
Gustav Grefstad.

Gustav Grefstad.

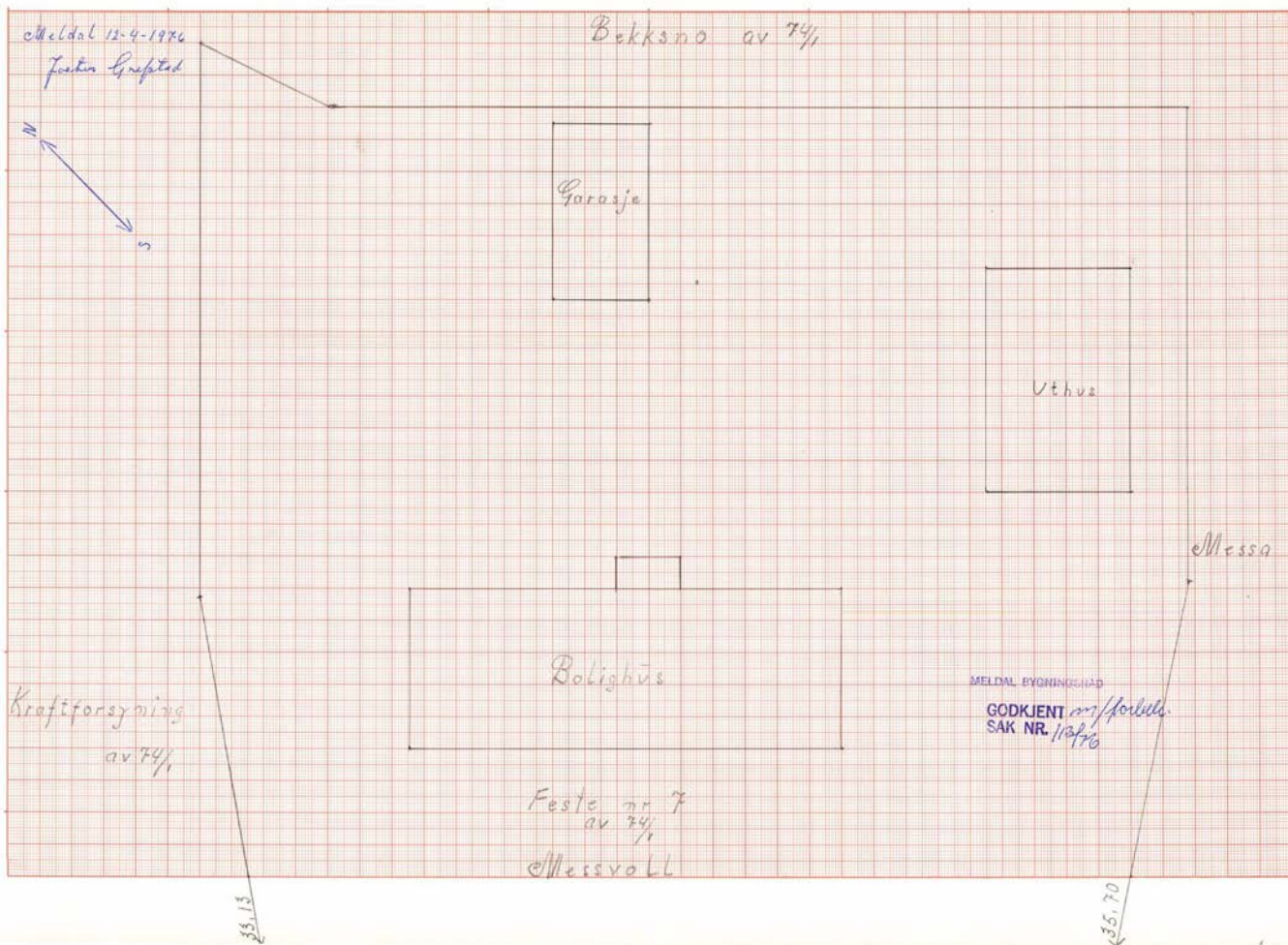


Dokumenttype: Kart og Tegninger

Meldal 12-4-1946
 forster Grefstad.



MELDAL BYGNINGSKONTO
 GODKJENT m/forb. l.
 SAK NR. 1376



193

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
7007	
07007	05.11.00
MELDAL	
SØRENSKRIVEREMBEDE	

S K J Ø T E

Meldal kommune skjøter og overdrar hermed til
Jostein Magne Grefstad, f.nr. 070921 [REDACTED] eiendommen
"Messvoll", gnr. 74, bnr. 5 i Meldal.

Kjøpesummen, kr. 5.703,50 -femtusensjuhundredeogto- er
avgjort ved avtale.

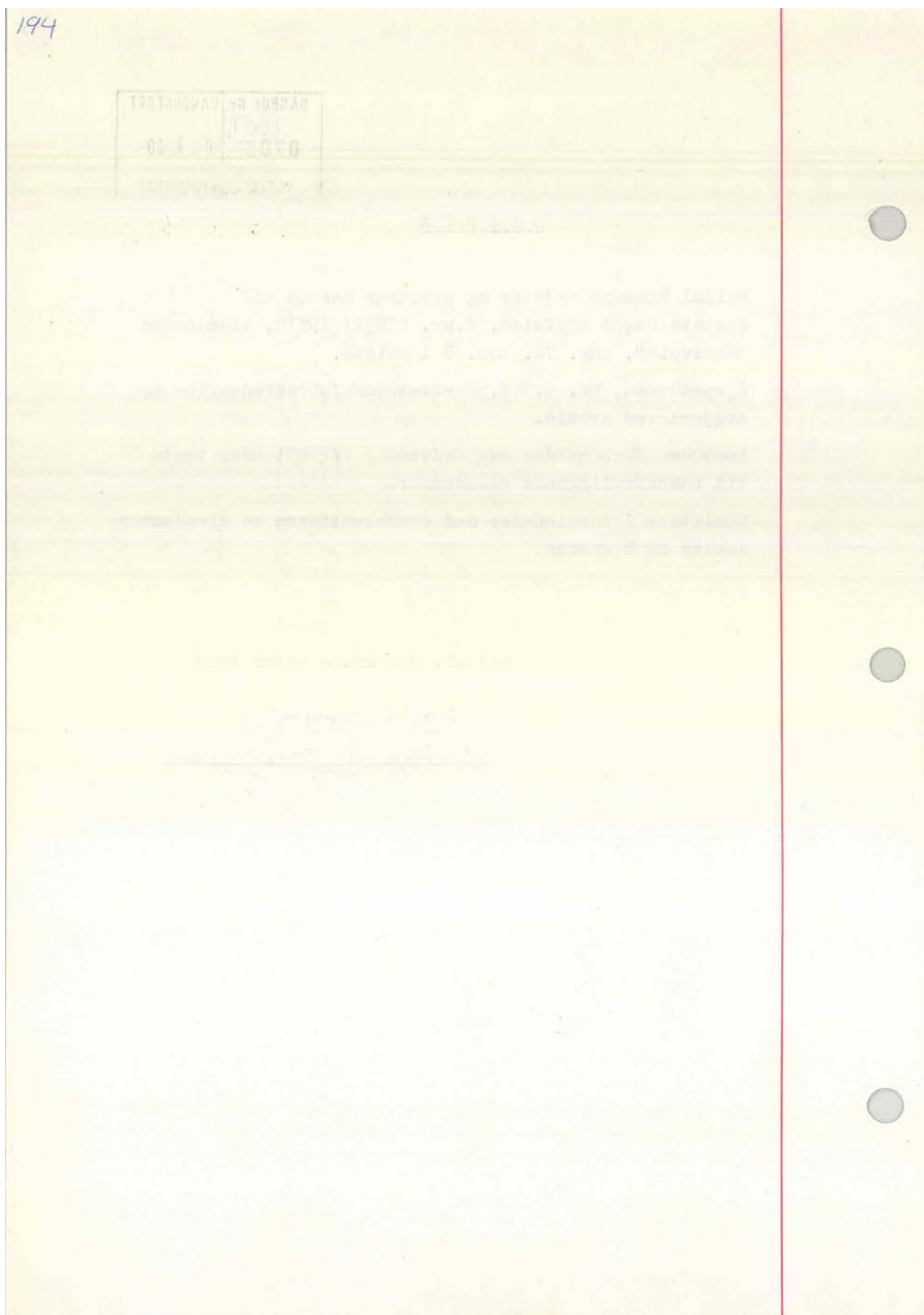
Kommunen forbeholder seg nødvendig vegrett over tomta
til bakenforliggende eiendommer.

Utgiftene i forbindelse med overhjemlingen av eiendommen
dekkes av kjøperen.

Meldal, den 28. oktober 1980

Meldal Formannskap

Anne H. Kvinge
ordfører.



Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuner Sentralforbund

K-blankett 58.16 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
 Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

189

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn) Meldal		MÅLEBREV	J nr 74/80
Målebrev over —			Målebrev nr 18/80
G nr 74	B nr 5	Festenr	
Bruksnavn Messvoll			
I medhold av delingsloven av 23.juni 1978,nr.70, ble det den —			
Dato 30. oktober 1980			
holdt —		DAGBOK NR. 7006 DAGBOKFØRT 07006 05.11.80 GARDAL SØRENSKRIVEREMPETE	
Beskrivelse av forretningen delingsforretning over tidligere festetomt. av gnr. 74 bnr. 1.			
Forretningen ble rekvirert av —			
Rekvirentens navn Meldal kommune v/ordføreren			
Bestyrer ved forretningen var —			
Bestyrerens navn Eilert Halvorsen			
Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).			
Parsellen er tidligere oppmålt ved kartforretning avholdt 6. juli 1966, J.nr. 8/1966, L.nr. 169.			
Meldal		, den 30. oktober 1980	
 Eilert Halvorsen			
		Saksbehandler	
Tinglysning			
Dagbokstempel		Tinglygstempel	
Påtegninger (Rettelser o.l.)			
Etter avtale mellom partene skal festet tomt nr. 7 av g.nr. 74, b.nr. 1 i Meldal gå ut som faste og gis eget bruksnummer.			

190

Ved forretningen møtte: 1)

For Opplysningsvesenets fond møtte prost O. Havdal.

Fester Jostein Grefstad møtte.

Naboer: For Meldal Kommunale Kraftforsyning Møtte Sigurd Vognild.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av etter - stående grensebeskrivelse og kart.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser i nordvestlig retning 1-2, lengde 33,13 m og 2-3, lengde 17,45 m mot parsell Meldal Kommunale Kraftforsyning av g.nr.74 b.nr.1. I østlig retning 3-4, lengde 4,30 m mot Klokkergården av g.nr.74 b.nr.1. I nordøstlig retning 4-5, lengde 26,70 m mot parsell Bekksno av g.nr.74 b.nr.1. I sydøstlig retning 5-6, lengde 14,90 m og 6-7, lengde 35,70 m mot bekken "Messa". I sydvestlig retning 7-1, lengde 12,- m mot Mesteigen g.nr.76 b.nr.12.

I hjørnene er det nedrammet jernpeler.

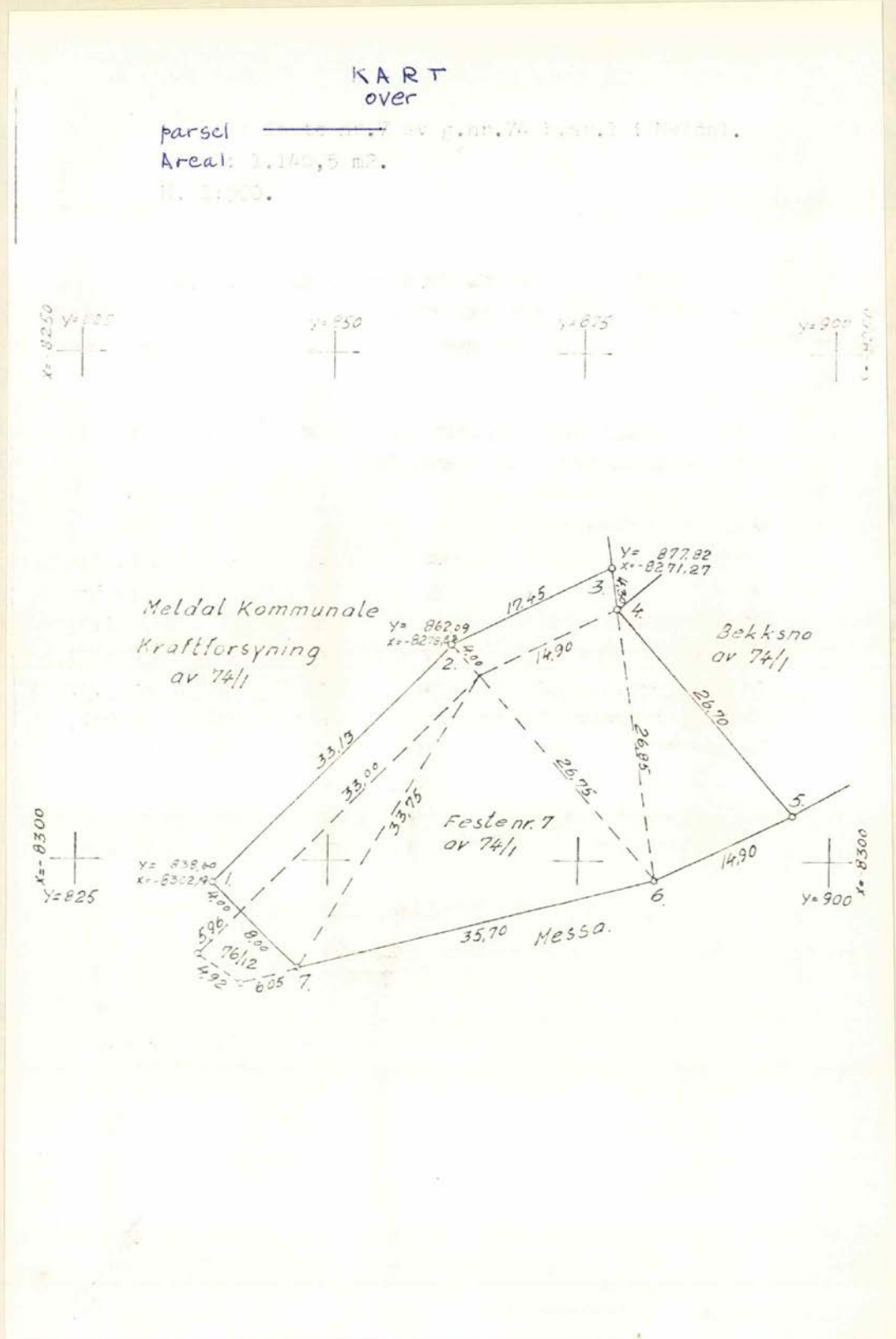
Parsellens areal er: 1.140,5 m² herav er 197,2 m² veggrunn.

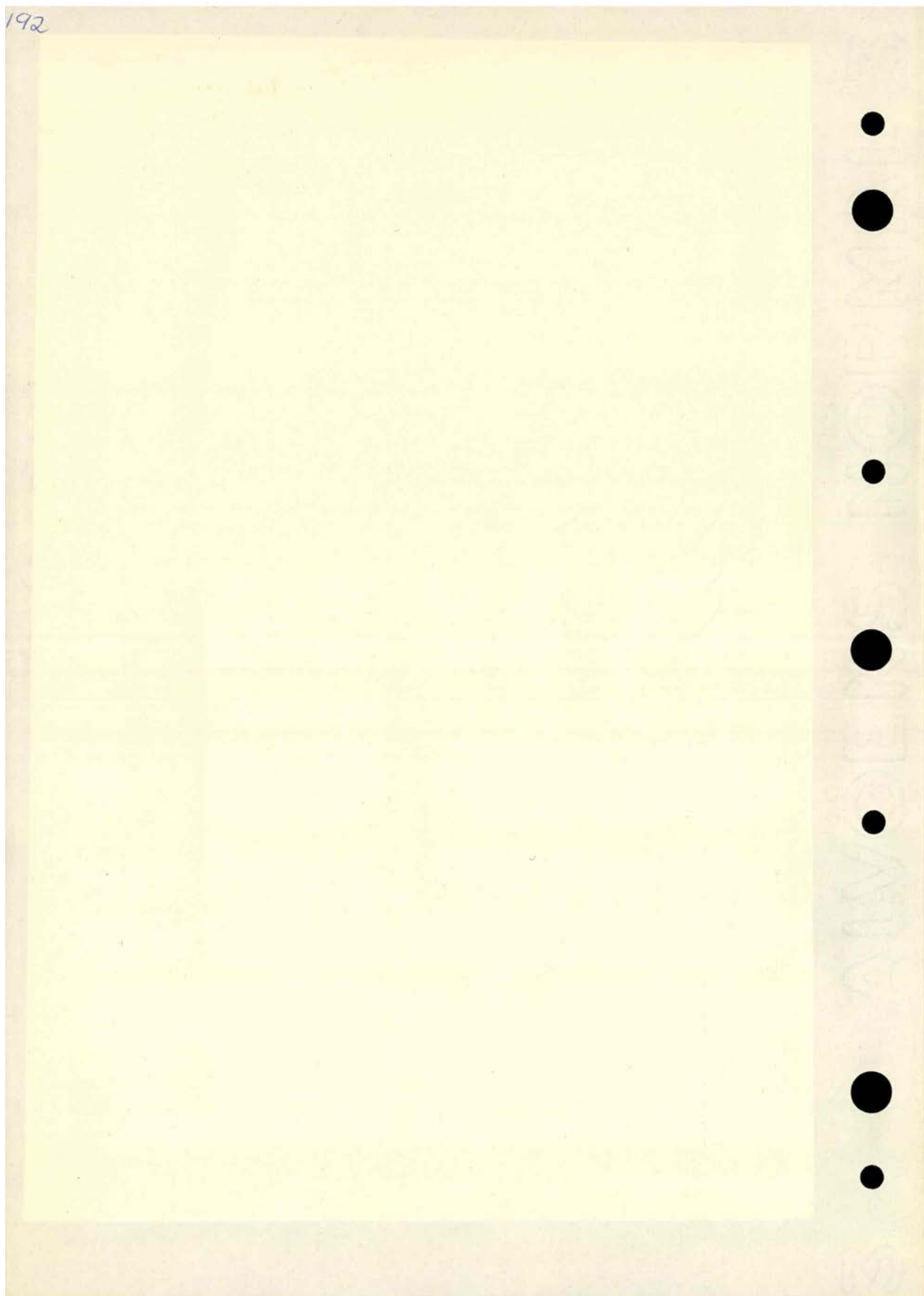
Forretningen sluttet

Arthur Hakvåg
oppmålingssjef

Olav Blokkum
kartvitne

191

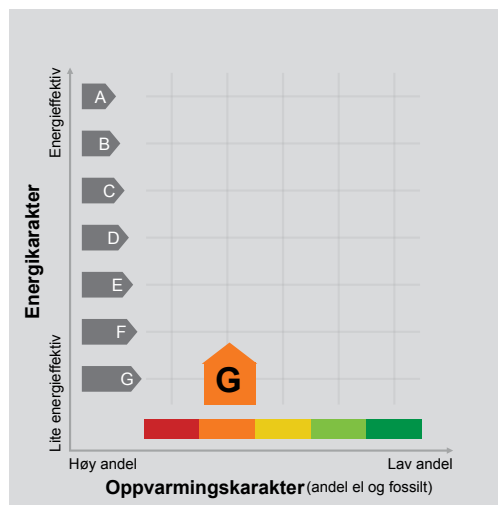




ENERGIATTEST



Adresse	Messråa 1
Postnummer	7336
Sted	MELDAL
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	474
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183961152
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166790
Dato	10.09.2025



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

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

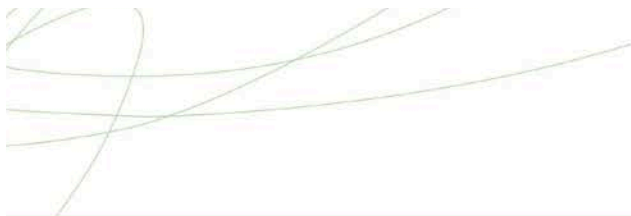
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1800
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
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
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk 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

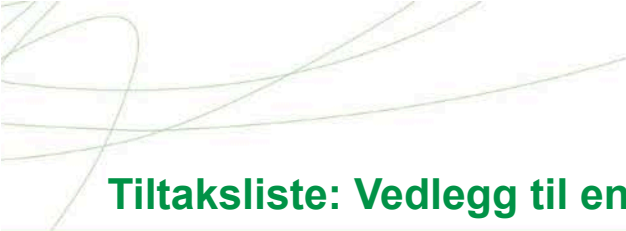
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs**Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Messråa 1

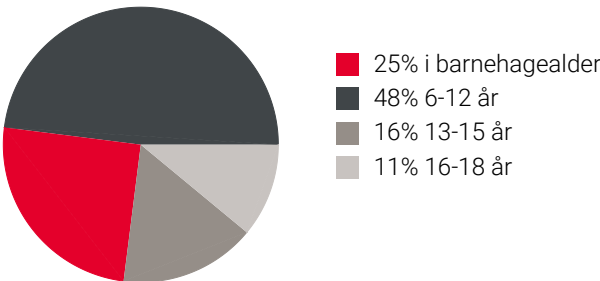
Offentlig transport

🚶 Meldal sentrum Linje 460	2 min 0.1 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 30 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 27 min 🚗

Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Meldal videregående skole 300 elever	7 min 🚗 7.4 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	31 min 🚗 31.2 km

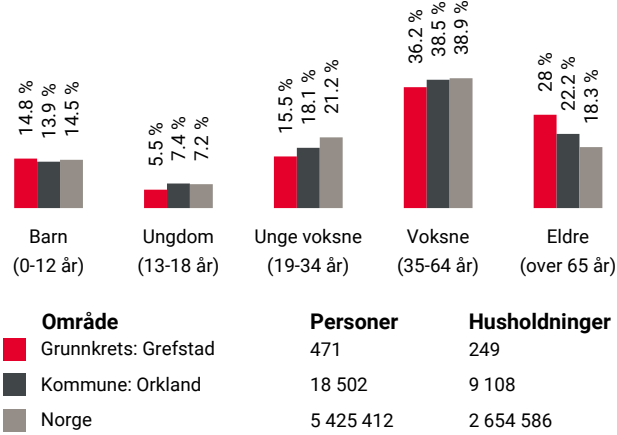
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

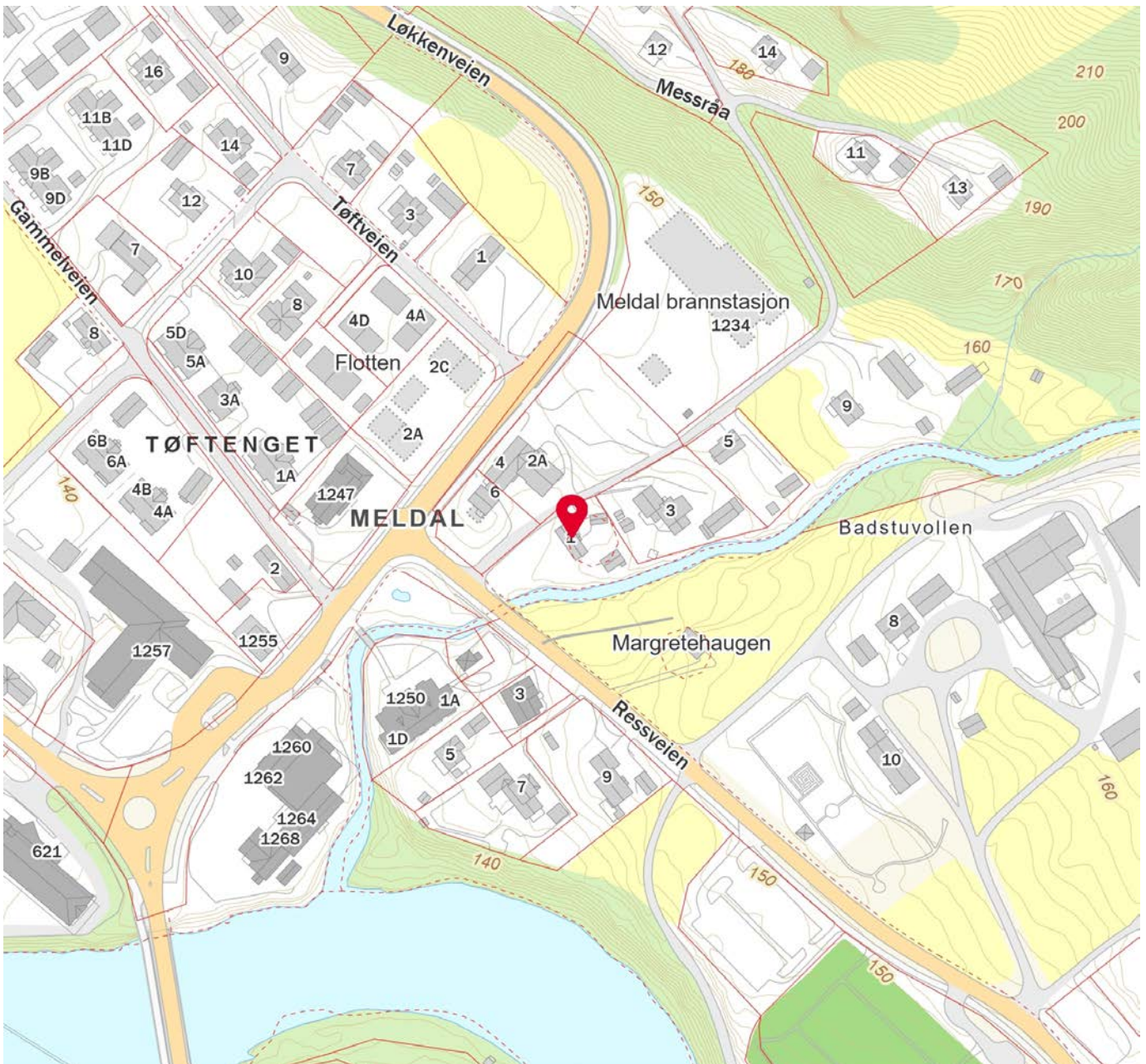
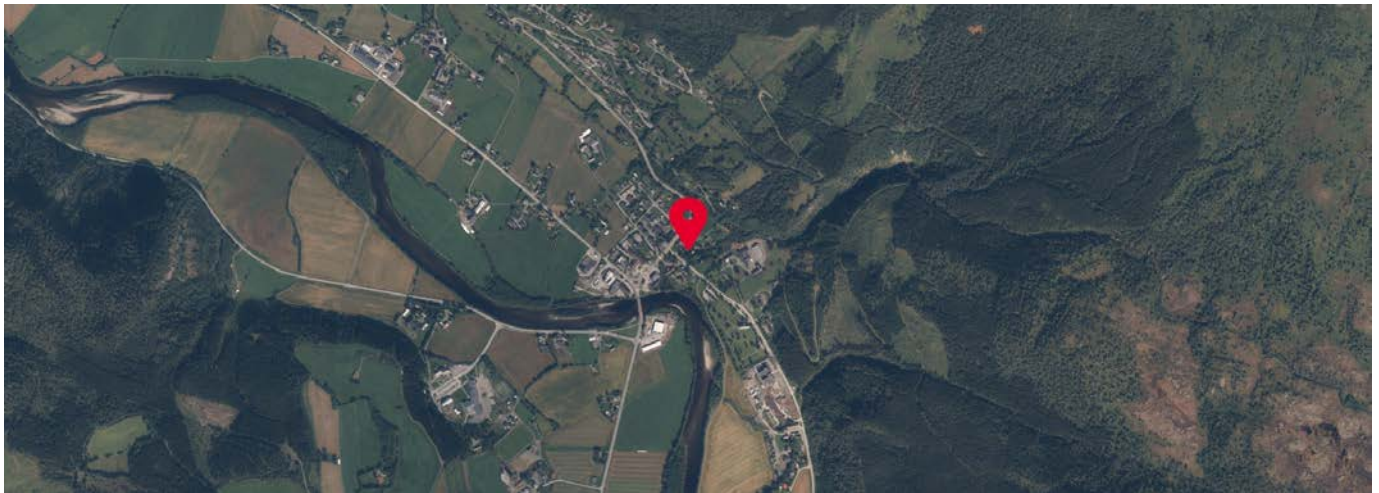
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 🚶 1.1 km
Å barnehage (0-5 år) 18 barn	8 min 🚗 7.7 km
Storås barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 🚗 9.4 km

Dagligvare

Spar Meldal	2 min 🚶
Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.5 km

Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Meldal barne Aktivitetshall, fotball	12 min 🚶 1.1 km
🏊 Løkken treningssenter	10 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Messråa 1
7336 MELDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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